

Kestävän ja vuorovaikutteisen vuokra-asumisen toimintamallin kehittäminen

Asumistietoisuudella asukaskeskeiseen toimintaympäristöön

Mervi Himanen



Kestävän ja vuorovaikutteisen vuokra-asumisen toimintamallin kehittäminen

Asumistietoisuudella asukaskeskeiseen toimintaympäristöön

Mervi Himanen

Lahti 2009

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



Teksti: Mervi Himanen, Relate Akatemia
Kannen kuva: Mervi Himanen
Kaupunkikylä-logo: Pirkka Lehto

Taitto: Edita Prima Oy

ISBN 978-952-11-3524-8 (PDF)
ISSN 1797-5514 (PDF)

ESIPUHE

S-Asunnot Oy, Relate avoin yhtiö ja Fluo Oy aloittivat vuonna 2006 Raha-automaattiyhdistyksen rahoituksen turvin kolmevuotisen projektin, jonka tavoitteena oli kehittää S-Asunnot Oy:n (myöhemmin eriytettynä S-Asunnot Oy:ksi ja Suomen Ässäkodit Oy:ksi) asumistuotannon konsepti korkealuokkaiseksi ja ainutlaatuiseksi sekä Suomessa että kansainvälisesti.

Kaupunkikylä-hankkeen tehtävät

Tietojen keräys, käsittely ja analysointi ovat muodostaneet työn perustan.

Konseptin kehittämiseksi on kerätty tietoa S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n ja heidän yhteistyökumppaneittensa toiminnasta sekä kysytty asukkaiden käsityksiä ja kokemuksia S-Asunnot Oy:n asuntotuotannon ja Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalvelujen laadusta. Asukkaiden mielipide ja kokemus Malmin kiinteistössä asuntojen laadusta sekä asumispalvelujen eli lähinnä Suomen Ässäkodit Oy:n tarjoamien täyspäiväisten isännän tai emännän palvelujen laadusta on mitattu asukaskyselyllä.

On kuvattu rakennuttamisprosessi osana S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n koko toimintaprosessia. On kehitetty mittarit, joilla näiden yhtiöiden ja heidän yhteistyökumppaneittensa toiminnan tuloksia voidaan arvioida.

On selvitetty mahdollisuudet käyttää nykyaikaisen tietotekniikan tarjoamia sähköisiä palveluja hyväksi toiminnassa koko kiinteistö- ja rakennusliiketoiminnan laajuudelta, joihin ovat kuuluneet yrityksen liiketoimintaan, vuokratalojen kustannustarkasteluun, rakennussuunnitteluun ja kiinteistöjen ylläpitoon tarkoitetut työkalut. Sähköisten palvelujen selvitystyössä on pureuduttu myös älytalo-ominaisuuksien mahdollisuuksiin helpottaa asumista ja uuden tietotekniikan mahdollisuuksiin tehostaa sekä S-Asunnot Oy:n rakennuttamis- että Suomen Ässäkodit Oy:n palveluliiketoimintaa.

On keskitytty kestävän kehityksen mukaisten rakennus- ja taloteknisten ratkaisujen merkityksen ymmärtämiseen.

Kerättyä tietoa on verrattu muuhun – sekä suomalaiseen että ulkomaiseen – vuokra-asumisesta olevaan asiantuntijatietoon, muilla käyttäjätutkimuksilla kerättyihin asumiskokemuksiin sekä kiinteistöopin ja -liiketoiminnan paradigmoihin. Näistä kaikista on viety tulokset S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n toimintamalliin. Selvitysten ja vertailujen perusteella saatua tietoa ja niiden pohjalta tehtyjä johtopäätöksiä on käytetty S-Asunnot Oy:n ja Ässäkodit Oy:n toiminnan kehittämiseen, uusien toimintatapojen käyttöönottoon ja näihin liittyvässä koulutuksessa ja verkottumisessa sekä yrityksen toiminnassa muutoinkin.

Tämä nyt käsillä oleva ”Asumistietoisuudella asukaskeskeiseen toimintaympäristöön” -raportti on Kaupunkikylä-hankkeesta laadituista kolmesta raportista julkinen yhteenveto tulosten laajempaa levitystä varten. Muut hankkeen tuloksista laaditut luottamukselliset, yritysten käyttöön laaditut raportit ovat: ”Rakennuttamisesta ja asumispalveluista kestäväksi ja vuorovaikutteiseksi asumisliiketoiminnaksi” ja ”Sähköiset palvelut avaavat mahdollisuuksia”.



Kaupunkikylä-hankkeen tulokset

Kolmivuotisen projektin aikana luonnollisesti aktiivisesti toimivien S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n toiminnoissa on ollut muutoksia. Aina ei ole helppoa erottaa, mitkä näistä muutoksista ovat saaneet itunsa Kaupunkikylä-hankkeen lukuisissa kokouksissa ja mitkä ovat tulleet muutoin työn alle. Kaikkia niitä kuitenkin on käsitelty myös Kaupunkikylä-hankkeen yhteydessä ja vähintään otettu huomioon tehtävässä työssä.

Eräs tärkeistä projektin tuloksista on S-Asunnot Oy:n toimintamallin selvitystyö. Projektin kuluessa S-Asunnot Oy on kehittänyt toimintaansa asuntorakennuttajasta ja asumispalvelujen tuottajasta kokonaisvaltaisen asumisen tuottajaksi osana kiinteistöliiketoimintaa. Toimintamalli pohjaa asukasta voimaannuttavaan käyttäjäkeskeiseen palveluliiketoimintaan, joka on eriytynyt Suomen Ässäkodit Oy:ksi. Kaupunkikylä-hankkeessa on avattu asumispalvelujen suunnittelun erityiskysymyksiä sekä niiden liiketoiminnallisia mahdollisuuksia toimia samaan tapaan kuin tilapalvelut liikekiinteistöissä.

S-Asunnot Oy:ssä on tehty selvitys vanhusten asumisen eriyttämisestä omaksi toiminnakseen S-Asunnot Oy:n piirissä soveltaen käänteisen asuntolainan mallin mukaista toimintakonseptia S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatuksen mukaan. Lisäksi on selvitetty yhteisötalouden sekä sosiaalisen tai yleishyödyllisen yritystoiminnan kehittämistä, mihin on tarjoutunut hyvä tilaisuus, kun S-Asunnot Oy on ko. asiaan keskittyneen Suomen Setlementtiliitto ry:yn kuuluvan Syfo Oy:n omistajajäsen (www.syfo.fi). Sosiaalisen ja yleishyödyllisen yritystoiminnan tavoitteena on syventää yritysten käsitystä yhteiskuntavastuusta ja edistää kaikille avoimia työmarkkinoita.

Merkittävänä tieteellisenä läpimurtona S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n toimintaa käsittelevän työn tuloksista on syntynyt teorian laajennus tai tieteellinen innovaatio kiinteistöjohtamisen paradigmasta. Perinteisesti kiinteistöliiketoimintaan (real estate business) tai kiinteistöjohtamiseen (real estate management) on luettu kolme osaa: i) kiinteistön operatiivinen johtaminen (property management); ii) kiinteistösijoitus- ja varallisuuden johtaminen (assets management); iii) (toimi)tilajohtaminen (facilities management). Projektin kuluessa on luotu neljäs ulottuvuus kiinteistöjohtamiseen: yksilökeskeinen liiketoimintaympäristö (occupant-consciousness in user centric ecosystems), jonka merkityksestä projekti on tuottanut empiiristä tietoa ja joka pohjautuu asumistietoisuuden (yleisemmin käyttäjätietoisuus) lisääntymiseen kiinteistöjohtamisen työkentässä. S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n yhteydessä paremminkin tulee puhua asumisjohtamisesta.

S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n johto on aktiivisesti vaihtanut tietoja ja ajatuksia tieto- ja viestintätekniikalla toteutettujen saatavilla olevien ratkaisujen hyödynnettävyydestä ja strategisesta vaikutuksesta ei vain liiketoiminnan kehittämiseen vaan yleisten sosiaalisten ja muiden arvopohjaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Sähköisten palveluiden osalta tehty strateginen pohjatyö ja innovointi S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n johdon kanssa on avannut mahdollisuuksia jatkaa Kaupunkikylä-hankkeen sähköisiä palveluja koskevien tuloksien hyödyntämistä konkreettisesti yritysten uusien sähköisiin palveluihin liittyvien hankkeiden muodossa. Ilman Kaupunkikylä -hankkeessa luotuja toimintamalleja ja lähtötietoja ei sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa ja yksilön omatoimisuutta ja lähisosiaalista toimintaa tukevia sähköisiä palveluita voi kirjoittaa hyödyllisiksi ja systemaattisiksi ohjelmistosysteemisunnitelmiksi ja ohjelmakoodiksi.

Liiketoimintaympäristön muutos

Kolmivuotisen projektin aikana luonnollisesti ei vain aktiivisesti toimivien S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy: toiminnoissa ole ollut muutoksia vaan niiden toimintaympäristökin on muuttunut. Yhtiöiden toiminta on myötäillyt vallitsevia yhteiskunnallisia ja asumisliiketoiminnan muutoksia.

Projektin alussa vallinneessa korkeasuhdanteessa rakennusurakoitsijat eivät olleet kiinnostuneita ARA-rahoitteisista hankkeista, koska rahan hinta oli muutoinkin alhainen ja tuotto muissa kohteissa parempi. Vuokra-asumisliiketoimintaympäristössä tapahtui merkittävä muutos, kun asuntomarkkinat romahtivat kesän 2008 aikana. Siis ns. kovan rahan omistusasuntorakentamisen kysyntä romahti verrattain lyhyessä ajassa, joskin asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen merkkejä oli ollut ilmassa erityisesti joissakin tietyissä Euroopan maissa ja Yhdysvalloissa. Siihen asti tonttihan-kinnan ja rakennusurakoiden toteuttajapulan vuoksi haasteellisessa toimintaympäristössä toiminut, vuokra- ja sosiaalinen asuntotuotanto vaihtuivat asuntomarkkinoilla toimivien kannalta mielenkiintoiseksi yhteistyökumppaniksi.

Valtiovallan (ympäristöministeriö) ja pääkaupunkiseudun kuntien aloitteesta jo vuoden 2008 alussa solmittiin aiesopimus helpottamaan asunto- ja tonttitarjontaa eri puolilla Suomea (Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi, 2008). Vuoden vaihtuessa 2008:sta 2009:ksi kansainvälisen finanssikriisin puristuksissa valtiovallat eri puolilla maailmaa ovat laatineet mittavia talouden elvytystoimenpide-ehdotuksia ja etsineet keinoja niiden rahoitukseen ja toteuttamiseen. Rakennusala suhdanteet heiluttavat merkittävästi ja tämä asuntolainoituksen kriisistä alkunsa saanut globaali taantuma erityisesti. Yhtenä elvytystoimena Suomessa on esitetty valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon vauhdittamista samaan aikaan, kun muutoinkin taloudellisen taantuman yhteydessä yleisesti vuokra-asuntotuotannon ja sosiaalisen asuntotuotannon toimintaedellytykset parantuvat.

Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalvelutuotanto on hankkeen aikana toteutettu olosuhteissa, joissa on vallinnut sosiaalisia tukimuotoja vähentävä suuntaus. Se on näkynyt vaikeutena voimaannuttaa asukkaita asumisneuvonnan keinoin. Se on pakottanut miettimään keinoja asumispalvelutuotannon uudistamiseksi ja kartoittamaan yhteistyömahdollisuuksia alan eri toimintojen rationaaliseksi yhdistämiseksi. Alan uutuuden vuoksi Suomen Ässäkodit Oy:n tasoisia asumispalvelun tarjoajia on vähän ja palvelujen liiketoiminta- ja ansaintamallit kehittymättömät, samoin kuin yhteistyökonseptit. Toisaalta vakiintumattomien käytäntöjen vallitessa on mahdollista luoda uusia toimintamuotoja.

Projektin asumiskokemusta mittaavan asukaskyselyn analyysi yhdessä toimintanalyysin kanssa on tuottanut tuloksia, jotka ottavat kantaa pienten rakennuttajaorganisaatioiden tarpeista käsin samoihin seikkoihin kuin samaan aikaan maassamme asumisen kehittämisestä kiitettävän vilkkaana käynyt keskustelu ja tutkimus- ja kehitystoiminta. Niistä voidaan mainita muun muassa pää- ja asuntoministeritason keskustelunavaukset suomalaisen yhteiskunnan kaupunki- ja kiinteistökehityksestä, ympäristöministeriössä vuonna 2008 käynnissä olleet normitalkoot, Culminatum Oy:n koordinoima Asumisen osaamisklusteri tai sitä edeltäneessä Kuntaliiton Hyvä-asuminen -tutkijaklubissa esitelty kehityshankkeet. Projektin tulokset ovat tuoneet esille kasvavan asumisen tarjoajayrityksen tarpeet ja mahdollisuudet osana isompaa rakentamisen ja asumisen kenttää.

Kaupunkikylä-hankkeen toteuttajat

Kaupunkikylä-hankkeen työryhmään kuuluivat S-Asunnot Oy:n toim.joht. Risto Pontela, hallituksen puh.joht. Pertti Nurminen, Ässäkodit Oy:n toim.joht. Anu Haapanen (1.12.2007–31.3.2008, hänen sijaistaan Anna Vuorio, ent. Backlund) ja TkT Kari Sipilä. Hankkeen toteutuksesta vastasivat TkT Mervi Himanen ja TkT Veli Himanen Relate avoin yhtiöstä sekä toim.joht. Pirkka Lehto Fluo Oy:stä.

Työn seurantaryhmään ovat kuuluneet ylitarkastaja Peter Fredriksson ympäristöministeriöstä, kehittämisjohtaja Alpo Uski ARA:sta, tutkija Erkki Korhonen Helsingin kaupungin tietokeskus ja toimitusjohtaja Kalervo Haverinen Kunta-asunnot Oy:sta. Suomen Settlementiliitto ry:stä työn seurantaan ovat osallistuneet pääsihteeri Pentti Lemmetyinen, kehittämis-päällikkö Pirkko Ruuskanen-Parrukoski Suomen Settlementiliitto ry, toiminnan johtaja Timo Lemmetyinen ja kehittämisyksikön johtaja Matti Rajamäki Kalliolan Settlementistä.

Mervi Himanen on saanut miellyttäväksi tehtäväkseen raportoida Kaupunkikylä-hankkeen tulokset ja haluaa kiittää kaikkia hankkeeseen osallistuneita hyvästä yhteistyöstä ja monesti hyvin innostuneesta panoksesta projektin tuloksiin. Hanketta ei olisi voitu toteuttaa ilman Raha-automaattiyhdistyksen tukea, mistä esitän omasta ja muiden puolesta parhaat kiitokset. Yhtä riippuvainen työryhmä on ollut Malmin ässäkotilaisten panoksesta asukaskyselyyn, mistä myös haluan esittää parhaat kiitokset.

SISÄLLYS

Esipuhe	3
Kaupunkikylä-hankkeen tehtävät	3
Kaupunkikylä-hankkeen tulokset	4
Liiketoimintaympäristön muutos	5
Kaupunkikylä-hankkeen toteuttajat	6
Tapaustutkimus	11
Asumisen kehittämisestä Kaupunkikylä-hankkeen alussa	12
Vaihtuva kodin käsite	12
Asuntopolitiikka	12
Asuntokiinteistöliiketoiminta	13
Asuntotuotannon ja asumispalvelujen laatu	14
Asumisen tutkimus asukaspalautteella	17
Käyttäjät ja ihmislähtöisyys	18
Rakennetun ympäristön ja asukkaan välinen vuorovaikutus	18
Sosiaalinen isännöinti – yksityinen, julkinen ja kolmas sektori yhteistyössä	20
Asukaskysely	21
Taustayhteisö	21
Ässäkoti-brändi	21
S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus	22
Setlementtiliiton arvoista	22
Tekninen toteutus	22
Aihepiirit	23
Kyselyn vaiheet	24
Malmin Ässäkodit	24
Vastaajat	25
Numeroina	25
Asuntokunnan koko	26
Koulutus	27
Terveys	28
Aktiivisuus	29
Taloudellinen tilanne	29
Vuokra ja vuokranmaksukyky	30
Demografisten tekijöiden vaikuttavuudesta	32
Asukasryhmät	32
Koulutus, ikä ja terveys	32
Sukupuoli	33
Malmin ässäkotilaisten profilista	34
Asukkaiden arviot	35
Asumishistoria	35
Vuokralla asuminen asumismuotona	35
Muuttohaaveet	37
Malmin Ässäkoteihin asumaan	38
Hakeutuminen Malmin Ässäkoteihin	38
Asunnonvalinta ja muutto	39

Hakemuksen teko	42
Viestintä ja sähköisten palvelujen käyttö.....	43
Asunnon laatu	45
Arjen sujuminen – toiminnallisuus	45
Sanallinen arvio	46
Arvosana-arvostelu	48
Asunnon koko	54
Pieniä asuntoja tarvitseville	54
Asunnon ja perheen koko.....	55
Tilantarve omassa asunnossa	56
Yhteiskäyttöisten tilojen tarve ja käyttö.....	57
Kiinteistöpalvelujen laatu.....	58
Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus.....	59
Asumispalvelujen laatu	62
Viihtyminen ja yhteisöllisyys.....	64
Osallistuminen.....	64
Häirintä	66
Naapurusto.....	67
Naapurit	67
Lähipalvelut	68
Malmin ässäkotilaisten arviosta asuntorakentamisen kehittämiseen...69	69
Julkisuuskuvasa	70
Vuokra-asuntojen tarve.....	70
Asuntokoon kasvattaminen vai pienentäminen.....	70
Määräyksiä ja turhia kustannuksia karsimassa.....	71
Asunnon koko asukaspalautteen perusteella.....	72
Pieni asunto: valinta vai välttämättömyys.....	72
Suuntaus suurempiin asuntoihin	74
Pyörähdysympyrämitoituksella peseminen ja pukeutuminen sujuvaksi.....	75
Säilytystilat	76
Määräysten tarve.....	76
Asukkaiden kanta.....	77
Äänieristys asukkaiden ja määräysten kannalta	78
Kevennetyt määräykset	79
Sisäolosuhteiden laatuvaatimukset ja energiamääräyksien kiristykset..	80
Asukkaan ja viranomaisen liitto	82
Laadukkaaseen asumiseen	83
Kertainvestoinnilla asumisen laatuun ja kestäväan hyvinvointiin	83
KIRA-ala heräämässä asukkaan markkinoihin.....	83
Asiatieto vai asenteet.....	86
Myyttien purkuun	88
Edullisuuden asialla.....	89
Kiinteistöomaisuuden hoidon näkökulma	89
Hinta valintaperusteena	90
Kiinteistön arvosta asukkaalle	90
Määräysten hintavaikutus.....	91
Tiivistämällä edullisemman asumisen puolesta?.....	92
Etäisyyksien murskaamisesta.....	93

Energiatehokkaiden talokonseptien merkitys.....	93
Elinkaaritalous halvan vuokran asialla.....	96
Asumispalvelujen kustannusvaikuttavuus.....	97
Lupamenettely – tonttipolitiikasta naapurien valituksiin	97
Arvoista, normeista ja sosiaaliturvasta asumispalveluun	98
Malmin Ässäkodin palvelut.....	98
Setlementtiasuminen.....	98
Yhteisöllisyys eriytymistä	100
Monikasvoinen asuinalue	101
Löyhää yhteisöllisyyttä.....	101
Tervehdyttävää kuppikuntaisuutta.....	102
Vaikuttamalla yhteisöllisyyteen.....	104
Elämän painopiste ihmissuhteissa.....	104
Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys	106
Kysyntä.....	106
Tyytyväisyys ja tyytymättömyys	107
Tarve	108
Tarve vai toive, työntö ja veto.....	109
Mahdollisuus ja este.....	111
Kovat ja pehmeät.....	111
Useanlaisia loppukäyttäjiä	113
Käyttäjälähtöisyydestä yksilökeskeiseen.....	114
Kiinteistöliiketoiminnan paradigman laajennus	116
Ässäkodit tänään	116
Kiinteistöliiketoiminnallinen ote Ässäkotien tuottamiseen.....	116
Asukaskeskeinen toimintaympäristö asumistietoisuudesta kiinni.....	119
Asukaskeskinen toimintaympäristö kunniaan.....	119
Miten kovat ja pehmeät arvot kohtaavat kiinteistöjohtamisessa.....	120
Malmin ässäkotilaisten asumisestaan antaman arvion yhteenveto.....	124
Vuokralle asumaan.....	124
Toiveasuminen	124
Viestiminen.....	125
Viihtyminen ja yhteisöllisyys.....	125
Nykyinen asunto.....	126
Toiveasunto	126
Tilan tarve pieniä asuntoja tarvitsevilla.....	126
LÄHTEET	128
LIITE	133

Tapaustutkimus

Kaupunkikylä-hankkeen asukaskysely on tapaustutkimus, joka on toteutettu käyttäjäkyselynä. Kyselyn tulosta tukevat Kaupunkikylä-hankkeen yhteydessä tehdyt muut selvitykset, erityisesti perinpohjainen asumisjohtamisen tehtäväkartoitus (Himanen 2009).

Kysely kohdistui yhden yrityksen ensimmäisen, vuonna 2003 valmistuneen kiinteistön asukkaisiin, joista vähän yli kolmannes vastasi kyselyyn. Tutkimuksella on positivistinen ote, jossa määrällinen analyysi tukee laadullisia johtopäätöksiä. Tapaustutkimuksen tuloksia ei voi siis yleistää kaikkien asumisen kehittämiseen. Sen sijaan saatua tapaustutkimuksen tulosta on tutkimuksen analyysin yhteydessä verrattu muiden tapaustutkimusten ja laajempien kyselyjen tuloksiin sekä tilastotietoihin (Luku "Asukkaiden arviot"). Saadun asukaspalautteen vertailu muihin vastaaviin tutkimustuloksiin mielenkiintoisella tavalla sekä tukee vallitsevaa asumisen tutkimuksen paradigmaa¹ että tuo tai ehdottaa siihen uusia ulottuvuuksia (Luvut "Malmin ässäkotilaisten arviosta asuntorakentamisen kehittämiseen", "Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys" ja "Kiinteistöliiketoiminnan paradigman laajennus").

Tietystä rajallisuudestaan huolimatta tutkimus tuotti uutta tietoa, koska kyseessä on asumispalvelujen tuottamisen pioneiryritys, joten kysely tuotti asukaspalautteen uudentyyppisen asumispalvelukonseptin mahdollisuuksista – mahdollisesti laajemminkin käytössä (vrt. esim. Luvut "Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus", "Asumispalvelujen laatu", "Viihtyminen ja yhteisöllisyys").



Kuva: Mervi Himanen

¹ Paradigma viittaa tieteellistä toimintaa ohjaaviin ajatuskulkuihin tai muihin tietoteoreettisiin näkökulmiin. Tieteessä tutkimuksen aluetta hallitseva perusnäkemys, malli, esikuva tai viitekehys, jota sen puitteisiin sopeutuva tutkimus ei aseta kyseenalaiseksi. Selkokielellä paradigma tarkoittaa oikeana pidettyä, yleisesti hyväksyttyä ja auktoriteetin asemassa olevaa teoriaa tai viitekehystä, kuten esimerkiksi evoluutioteoriaa tai suhteellisuusteoriaa.

Asumisen kehittämisestä Kaupunkikylä-hankkeen alussa

Vaihtuva kodin käsite

Asumisella tai kodilla tarkoitetaan muun muassa:

- säältä suojattua yksityistä tilaa tai paikkaa yksilön ja hänen perheensä asumistoimintoja kuten ruoanlaittoa ja ruokailua, peseytymistä, lepäämistä, virkistäytymistä, nukkumista, yms. varten,
- kodin tuntua ja kotiutumista ja
- kaikkiaan fyysistä toimivaa sosiaalista ja tunteisiin vetoavaa paikkaa.
- Utrio (1998) toteaa kodista kirjassaan ”Perhekirja, Eurooppalaisen perheen historia.” Koti on merkinnyt turvaa niin vanhemmille kuin erityisesti lapsille silloinkin, kun perhe ei vielä perustunut rakkausavioliittoon. Koti on silloin ollut hengissäpysymisen edellytys: fyysistä lämpöä ja ruokaa.

Lehtonen & Salonen (2008) tutkimuksessaan asunnottomuudesta toteavat, että asunnottomuus ei välttämättä enää tarkoita asunnon puutetta vaan asumisen osamattomuutta; asunnottomuuden taustalla ovat yhä useammin sopivien asuntojen puutteen lisäksi puutteet asumisen taidoissa erityisesti syrjäytymisvaarassa olevilla ryhmillä. Asunnoton on muutoinkin tavallisesti (järjestyneen) yhteiskunnan ulkopuolella. Asunnon muuttuminen kodiksi käsittää ja syntyy ulkoisen ja sisäisen elämänhallinnan taidoista. Koti on siis oman tilan tai paikan ottamista maailmassa, mutta se on myös asumiskokemusta; meillä on sisäinen koti.

Välitön asuinympäristö käsittää tavallisesti pihapiirin tai tontin, joka voi olla aidattu. Seuraavaksi laajempi asuinympäristö määrittyy helposti kävelyetäisyyden mukaan eli on noin 15 minuutin tai terveellä henkilöllä 1 kilometrin mittainen. Asuinalueena pidetään tavallisesti tiettyä nimettyä kaupungin osaa tai kylää.

Asuinympäristöä voidaan kuvata myös kodin ulkopuolisena maailmana palveluineen, toimintoineen ja sosiaalisine yhteyksineen. Yhteys kodin ja sitä ympäröivän maailman välillä syntyy fyysisten tilaelementtien välityksellä, kuten porraskäytävän, pihan ja kotipolun välityksellä. Linkki kodista muualle syntyy myös viestintäteknologian välityksellä. Se voi yhdistää asukkaan myös virtuaaliseen kodin ympäristöön.

Asuntopolitiikka

Ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosaston mukaan asuntopolitiikan tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat, poistaa asunnottomuus sekä edistää asumisen laatua. Lisäksi huolehditaan, että kohtuuhintaisia asuntoja tuotetaan riittävästi. Voimakas muuttoliike on viime vuosina lisännyt erityisesti omistusasuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Talouden matalasuhdanteessa puolestaan vastaava paine kohdistuu vuokra-asuntoihin, joiden markkinat omistusasuntovaltaisessa yhteiskunnassamme ovat olleet vaihtelevat.

Niin omistusasuntotuotanto kuin vuokra-asuntotarjonta ovat kaupungistumisen myötä keskittyneet kasvukeskuksiin. Samalla kasvukeskusten ulkopuolella, myös useissa kaupungeissa, asuntoja on jäänyt tyhjilleen väestön vähetessä. Toisaalta joidenkin mukaan muuttoliikkeen kasvukeskuksiin arvellaan vähenevän yksinkertaisesti, koska muuttohalukkaat ovat jo muuttaneet eikä uutta muuttajien ryhmää voida nimetä.

Asunnottomuus on aivan viime vuosina näyttänyt alenemisen merkkejä pysyttyään 1980-luvulta melko tasaisena. Asunnottomuuteen ei tässä tutkimuksessa varsinaisesti paneuduta, vaikka osa vuokra-asunnoissa asuvista pienituloisista saattaa olla tilanteessa, jossa asunnottomuuden uhka on olemassa.

Asuntokiinteistöliiketoiminta

Vaikka edelleen rakennus- ja kiinteistöalalla on haasteita riittävän asuntotuotannon aikaansaamisessa tilatuotannon puolesta, ovat asumiseen liittyvien palvelujen saatavuus nousemassa yhä tärkeämmäksi.

Asuntokiinteistöliiketoiminnan asiakkaat eli asukkaat asettavat uusia vaatimuksia asunnolleen. Yksinkertaistaen voidaan sanoa, että asukkaat eivät hae vain itselleen asuntoa, johon ”päänsä kallistaa”, vaan halutaan löytää omanlainen koti tai remontoitava sellainen. Asuntoliiketoiminta kilpailee entistä vahvemmin kulutushyödykkeiden kanssa kotitalouksien rahasta. KIRA-alan (kiinteistö- ja rakennusalan) tulee tietää, mitä asukkaat haluavat asunnoltaan laadullisesti, mihin viimeaikainen käyttäjälähtöisen lähestymistavan korostaminen rakentamisessa on antanut vastauksia. Yhtä tärkeää on markkinoiden kehityksen kannalta tietää, mitkä mielikuvat myyvät asuntoja (brändien kehitys, ks. Luku ”Malmin ässäkotilaisten arviosta asuntorakentamisen kehittämiseen”) tai pitävät tietyt asuinalueet muita suosituimpina – vai eroavatko asuinalueet suosiossa sittenkään toisistaan. Joissakin tapauksissa kullakin on suosikkiasuinalueensa vanhan sanonnan tapaan: ”Toinen pitää äidistä, toinen tyttärestä”. Taikka muutetaan työn, koulujen ja lisätilan perässä. Välttämättä asiantuntijoiden nimeämät hyvät alueet eivät ole yhtään vetovoimaisempia kuin huonotkaan tai olisiko sanottava tavallisetkaan.

Väestön ikääntyminen lisää tarvetta tukea kotona asumista mahdollisimman pitkään ja järjestää asumiseen liittyviä palveluja. Palveluja janoaa myös kiireinen aikuisväestö, jolla on lapset huollettavanaan, mihin panostaminen nähdään myös hyvin tärkeäksi kotien tehtäväksi. Arvellaan jopa yhteiskuntamme palvelujen niukkuuden estävän parhaimpien voimien urakehityksen. Asuntoalueen vetovoimaisuuden katsotaan pitävän osaavat avaintyöntekijät pysymään aloillaan ja työssään. Työn muutokset ja työn ja vapaa-ajan lomittuminen toisiinsa asettavat uusia haasteita niin asuinympäristön kuin työympäristönkin kehittämiseksi ja niiden liittämiseksi toisiinsa muulla tavoin kuin pelkästään tieto- ja viestintätekniikalla. Tukea asumiseensa tarvitsevat myös eri tavoin avuttomat, joille ei riitä, että tarjotaan asunto- ja asukasneuvontaa, vaan he saattavat tarvita palveluja elämän hallintaan laajemminkin.

Erityisryhmien asumisesta löytyy jatkuvasti puutteita. Heitä ovat muun muassa ikääntyvät, joiden eläkkeet ovat alhaiset nykyiseen elinkustannustasoon nähden, maahanmuuttajat, joiden työnsaantimahdollisuudet tahtovat olla rajalliset tai nuoret, joiden mahdollisuudet omistusasunnon hankintaan ovat rajalliset työehtojen vuoksi. Puutteita löytyy sellaisistakin asuntokohteista, joissa ensisijaisesti asioiden tulisi olla kunnossa, kuten yhteiskunnan tukea saavissa tai kunnallisissa palvelutaloissa. *Asumisessa on edelleen ratkaistavana määrällisen vajeen aiheuttamia ongelmia sekä tyydytettävänä laadullisia tarpeita, joista pahimmat johtuvat ei aina pelkästään asunnon mutta asumisen puutteellisuudesta, kuten ikääntyvien kohdalla esimerkiksi vajavaisesta hoivasta.*

Asuntokiinteistöliiketoiminta on monenlaisessa murroksessa. Viime 1990-luvun lamavuodet ravistelivat KIRA-alaa voimakkaasti ja kiinteistöliiketoiminnan kehitys sai vauhtia. Nyt ensimmäinen globaali taantuma ravistelee alaa, mutta sen seuraukset eivät vielä ole nähtävissä, muilta osin kuin, että alan työttömyys nousee joksikin aikaa ja rahoitusmarkkinoille, erityisesti asuntolainojen kohdalla, tullaan kehittämään uusia käytäntöjä liiketoiminnan ja yhteiskunnallisen edunvalvonnan tasapainottamiseksi.

Tähän asti sodanjälkeen rakennettu asuntokanta vanhenee ja korjausrakentaminen on tullut tärkeäksi uudistuotannon rinnalla. Rakennusala on kansainvälistynyt tiettyjen teknisten tuotteiden markkinoiden laajentumisena ja omistuksen kansainvälistymisenä. Asuntoliiketoiminnassa kansainvälinen kehitys ei ole vielä merkittävässä määrin alkanut Suomessa, mutta näköpiirissä ja mahdollista on että, erityisesti hyvinvointivaltion arvoihin perustuvien asumispalvelujen tai asumisen sähköisten palvelujen markkinointi kansainvälistyy ja tarjoaa vientimahdollisuuksia myös suomalaisille. Ulkomaiset sijoittajat ovat tulleet jossain määrin suomalaisille markkinoille omine toimintatapoineen. Heillä on ollut tottumista suomalaiseen asumistapaan ja he ovat suomalaisia rohkeammin käyttäneet lainavipua liiketoiminnassaan. Vaikka olemme ja olemme olleet pääomaköyhä maa, asuminen on meillä omistusasuntovaltaista, mikä ei ole tavallista kaikkialla.

Kysyntä erilaistuu elintapojen, työnkuvan, väestörakenteen ja asumisvaatimusten ja kulutustottumusten muuttumisen sekä teknisen kehityksen myötä. Asumisen tutkimukselle viimeisimpänä vaatimuksena on esitetty, että tulee selvittää asiakkaiden asumiskokemuksia. Epäselväksi vain on jäänyt, mitä tällä oikeastaan tarkoitetaan. Sitäkö, vastaako asuminen asetettuja vaatimuksia vai onko asukas vain sopeutunut tarjottuun laatuun? *Käyttäjätutkimusasetelma kysyy tänä päivänä, mitä käyttäjän tarve tai toive (työntö ja veto) taikka asukkaan vaatimus itse asiassa pitää sisällään. Mikä on asumiskokemus? Onko se tunnekokemus, elämys, ajan mukana karttunut tieto vai mikä? Esimerkiksi onko turvattomuus tunne, joka syntyy tiedosta, kuten pelosta, kun tietää, kuinka paljon rikollisuutta ja väki- tai ilkivaltaa esiintyy jollain asuinalueella vaikka pimeillä kujilla raportoiduista rikoksista. Vai onko turvattomuus tunne, joka syntyy mielikuvasta, jonka vaikkapa alueen graffitit tai naapureiden juoruilu tai lehdistön uutisoima mielikuva luovat. Mitä tarkoitetaan viihtyisällä, turvallisella, terveellisellä, kauniilla ja muilla laatusanoilla, joita asuinalueelle tai kodille asetetaan? Pitäisikö tutkia asumiseen liittyviä motivaatioita? Onko niitä?*

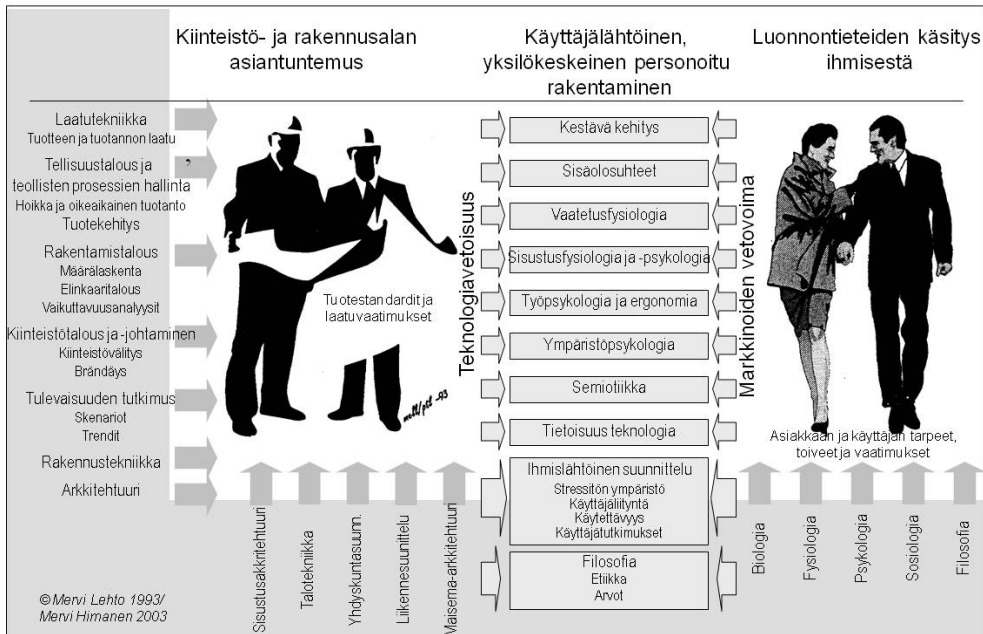
Viime aikoina ja nostettu esille tarve tutkia käyttäjäpalautetta todellisissa asumis- ja asukasympäristöissä, mihin asuntotutkimus on tarttunut jo aikaisin (vrt. mm. Kärnä 1992, Lehto 1998), joskin koetaloja erityisesti tietyn tekniikan toimivuuden havainnointiin ja demokoteja asumisen tutkimukseen on rakennettu lukuisia eri puolille maailmaan, joskaan ei niinkään Suomeen.

Asuntotuotannon ja asumispalvelujen laatu

Rakentamista on perinteisesti tarkasteltu rakennussuunnittelun ja rakentamisen näkökulmasta. Rakennusala on kehittänyt tuotantoaan ennen muuta teknologialähtöisesti ja vasta 1990-luvun lopulla käyttäjälähtöinen rakentaminen alkoi saada jalansijaa. On tuotettu ennen muuta sitä, mikä on teknologisesti mahdollista.

Joskin on muistaminen, että asuintalot on aina tehty ihmisille (ja kotieläimillekin) suojaksi ennen muuta säätä ja villieläimiä vastaan. Jo sodan jälleenrakentamisessa ja viimeistään 50-luvulta asuntotuotannossa on ollut vallalla voimakas toiminnallisuutta korostava suunnittelun aika, joka on tuottanut paljon hyviä asuinalueita ja talotyyppejä, mutta myös toisten arvostelemaa "laatikkotaloja" ja pahamaineisia "gryndattuja" asuinalueita. Työtä kysyntälähtöisestä lähtökohdasta on ollut mukana luonnollisesti siis koko ajan (Kuva 1). Kuitenkaan sen merkitys ei ole ollut keskeinen ja systemaattiset toimintatavat palautetiedon saamiseksi osaksi asuntotuotantoa puuttuvat. Asiantuntijat ovat sitä tehneet työnsä vaatimusten mukaisesti, mutta toiminta ei ole välttämättä ollut täysin tietoista, kuten nykyään, jolloin uusia suunnitteluohjeita luotaessa hiljainen tietokin pyritään valjastamaan käyttöön muuntamalla se eksplisiittiseen (puhuttuun, kirjoitettuun, kuvitettuun, sähköiseen) muotoon.

Keskeisenä kehityskohteena on ollut itse rakentamisprosessin hallinta. Rakennuksen käyttöön ei teknistaloudellisestakaan mielessä ole paljoa panostettu, matalaenergiatalojen ja energiatehokkaiden taloteknisten ratkaisujen kehittämistä lukuun



Kuva 1. Rakentamisen kehittäminen KIRA-alan ja luonnontieteiden näkökulmia yhdistämällä.

ottamatta. Vasta viime vuosina on rakennustutkimus ulottunut rakennuksen koko elinkaaren ajalle aina purkamista ja kierrätystä myöden, vaikka rakentamisen elinkaarimallien mukainen tuotanto odottaa vielä aikaansa.

Asuntotuotannon kuten rakentamisen yleensäkin panostus tuotekehitykseen on maassamme alhainen muihin toimialoihin verrattuna. Rakennusallalla panostus tuotekehitykseen on alhainen, ei vain Suomessa vaan muuallakin Euroopassa Oikeastaan tuotekehitysnäkökulma tulee teollisuudesta ja rakentamisessa se on perinteisesti käsitteenä ollut vieras – rakennusaineteollisuutta lukuun ottamatta. Mestarit ja sittemmin arkkitehdit ovat suunnitelleet rakennukset. Urakoinnin vallatessa alaa suunnittelu ei kuulunut niiden toimenkuvaan vaan oli erillinen konsultointitehtävä. Rakennusteollisuudessa tuotekehitys on ollut perinteinen osa toimintaa. Urakointi on jäänyt näiden kahden toiminnon väliin. Viime aikoina on taas ryhdytty keskustelemaan siitä, miten rakentamista pitäisi organisoida ja tuoda urakointiin enemmän suunnitteluvastuuta. Toiminnan aliurakointivaltainen luonne kuitenkin haittaa laadun varmistusta, kun työmaalla on monia toimijoita ja kaikki eivät välttämättä tunne kokonaisuuden vaatimuksia.

Kuten mainittua asuntojemme laatutasosta on esitetty voimakastakin kritiikkiä. Vaikka rakentaminen on lokaalia toimintaa, siinä on kansainvälisiä yhteneväisyyksiäkin. 1980-luvulla esimerkiksi Japanissa havahduttiin siihen, että asuntorakentamisen hinta on korkea eivätkä asunnot mene kaupaksi ellei rahalle saa vastinetta.

Käytännössä viimeaikainen rakentamisen panostus käyttäjälähtöisen rakentamisen suuntaan näkyy panostamisena brändien kehittämiseen ja niiden mukaisen tuotannon kaupallistamiseen (YIT-koti, mediakoti, Ässäkodit, monet ikääntyneille brändätyt kodit, jne.) eikä välttämättä uudentyyppisenä tuotekehityksenä. Brändäys on tuottanut käyttäjien mukaan tyytetyjä asuintaloja, mutta epäselvää on, ovatko niiden ideat peräisin asukkaiden toiveista vai asiantuntijoiden kehittämiä. On kuitenkin selvää, että käyttäjälähtöisyys ei korvaa asiantuntijaa tuotekehityksessä, vaan päinvastoin asettaa tuotekehitykselle entistä vaativammat ja monipuolisemmat tavoitteet.

Viime aikoina onkin uskallettu lausua ääneen joissakin yhteyksissä, että ainakin tapauskohtaisesti ei vain Suomessa vaan kansainvälisesti voidaan löytää esimer-

kejä, joissa ammattimaisesti tuotetun sosiaalisen asuntotuotannon laatu ylittää niin sanotun vapaarahoitteisen asuntotuotannon laadun. Mielenkiintoista on myös, että sosiaalisissa tai muissa vaikeuksissa kamppailevat eivät asumistarpeiltaan juurikaan poikkea muista eurooppalaisista, vaikkakin he pyrkivät tyydyttämään tarpeensa huokeahintaisilla tuotteilla ja hyödykkeillä (Amramov teoksessa Himanen 2003) eikä heidän päivärytminsä poikkea muista, joten he tarvitsevat samat palvelut ja samaan aikaan vuorokaudesta kuin muut kansalaiset (Himanen 2003).

Rakennussuunnittelussa käytetään hyväksi monia hyvän rakentamisen periaatteita. Hyvä Asuminen 2010 -projekti (2005) selvitti asumisen kehittymistä ja kehitystarvetta. Korkealuokkaisen sosiaalisen asuntotuotannon keinoina ja tunnusmerkkeinä tunnistetaan:

- kaikkien rakennetun ympäristön osa-alueiden korkealuokkainen suunnittelu
- kaikkien korkealuokkaisen asuntorakentamisen keinojen yhtäaikainen käyttäminen alhaisten investointi- ja käyttökustannusten saavuttamiseksi
- asukkaista huolehtiminen ja asumispalveluiden tuottaminen asukkaiden hyvinvoinnin ja kodikkuuden takaamiseksi sekä asuntokannan kunnon ylläpitämiseksi.

Sosiaalisen asuntotuotannon ei tarvitse olla muuta vuokrataloyhtiötä kummallisempaa (Tuovinen & Tegelman 1999, s. 107):

- vuokra-asuntoja voi tuottaa nykyistä maan keskiarvoa halvemmalla samalla kun mitattu laatutaso muodostuu merkittävästi maan keskiarvoa korkeammaksi
- korkeaan hinta/laatu-suhteeseen päästään osaamatta mitään sellaista erityistä, mikä ei olisi yleisesti asumisen asiantuntijoiden tiedossa vain soveltamalla kaikkia tiedossa olevia asioita ja toiseksi tekemällä työtä ja yhteistyötä tavallisten ongelmien eteen, kuten nousevat hinnat ja vuokrat, ongelmaiset asukkaat, kosteusvauriot, ilkkivalta jne. olemalla alistumatta ja uskomasta ulkoa annettuihin "totuuksiin" sosiaalisen asuntotuotannon imagosta, jolloin sosiaalinen asuntotuotanto parantaa alueen yleisilmettä
- yksittäisten koe- ja kehittämisrakennushankkeiden sijaan asumisen ja rakentamisen kehittäminen sisältyy jokaiseen uuteen ja peruskorjattavaan rakennuskohteeseen, ts. asuntotuotannossa siirrytään projektitoiminnasta prosessimaiseen toimintaan, mitä asumispalvelujen tuottaminen on
- yhtiöllä ei ole tyhjiä asuntoja eikä niiden aiheuttamia vuokratappioita ja sen vuokrasaatatavat voivat olla merkittävästi maan keskiarvoa alhaisemmat vaikka se ei perisi takuuvuokria
- sen vuokrataso voi olla korkeasta laatutasosta huolimatta selvästi keskitasoa alhaisempi, vaikka sen palveluksessa on omia työntekijöitä enemmän kuin tavallisesti eikä se käytä ostopalveluita tai konsultteja kiinteistönhoidossa, siivouksessa, vuosikorjauksissa, isännöinnissä ja asukaspalveluissa eikä rakennuttamisessa
- se on sitoutunut ensisijaisesti puoltamaan asukkaiden asumiseen liittyviä etuja ja sen myötä toteuttamaan omistajayhtiölle asetetut tehtävät
- yhtiön ja asukkaiden sekä asukastoimikuntien välit ovat luottamukselliset ja tuloksellista yhteistyötä tehdään kunnan asunto-, sosiaali- ja terveystoimen kanssa aina totaalisyrjäytyneitä asukkaita myöden.
- Vuokrat voidaan pitää pitkällä tähtäimellä kurissa vuokralaisten ja vuokranantajan yhteisellä tahdolla ja toiminnalla (Virtanen teoksessa: Tuovinen & Tegelman 1999, ss. 65–167). Niitä ovat vuokralaisen ja hänen kotirauhansa kunnioittaminen, hyvän suunnittelun kunnioittaminen virheiden tekemisen sijasta sekä rakentamisen ammattitaidon kunnioittaminen, asuntojen huolellinen siivous ja kunnossapito, hyödyllisen tiedon levittäminen ja asukasdemokratia.

Asumisen tutkimus asukaspalautteella

Asumistutkimus on monitieteinen ala. Rakennustutkimukseen keskittyvien organisaatioiden lisäksi asumista ja asuntoja kehitetään yhdyskuntasuunnittelussa, sosiologiassa ja psykologiassa ja kotitaloustieteissä ja muilla teknologian alueilla, kuten kotielektroniikan ja kotitalouskoneiden kehityksen yhteydessä (Kuva 1). Asunnot on aina tehty ihmisille. Asuntorakentamisessa rakentamisen edellytyksistä muodostui pitkäksi aikaa alan keskeinen kehityskohde ja ihmisten toiveet ja tarpeet jäivät tunnettujen itsestäänselvyyksien asemaan (hiljaiseksi tiedoksi), vaikka elämäntavat muuttuivat, joskin tietyt asumisen peruselementit ovat pysyvän luonteisia. Psykologisessa tarkastelussa lähdetään inhimillisistä tarpeista ja motivaatiosta, sosiologiassa yhteisöllisyydestä ja yhdyskuntasuunnittelussa yhteisön toimivuudesta ja taloudellisuudesta, kotitaloustieteissä kuten teknologiassa arkirutiinien tai muiden asumistoimintojen toimivuudesta ja taloudellisuudesta. Käyttäjän tai loppukäyttäjän huomioonottaminen tietoisesti on luonnollinen osa tehtävää työtä niin kaikessa tuotekehitystyössä kuin tutkimuksessa, eikä vain asumisen tai rakentamisen aihepiirissä, vaan kaikilla aloilla.

Viimeaikainen tutkimustyö asukaspalautteen keräämiseksi niin kuin tulevaisuuden skenaariotkin ovat selvittäneet asumisen ja asuntotuotannon keskeisiä tekijöitä. Viime vuosina tutkijat ja asukkaat ovat käyneet vuoropuhelua asukkaan eli käyttäjän, tarkemmin asunnon ensisijaisen loppukäyttäjän tarpeista ja toiveista (vrt. Luku ”Useanlaisia loppukäyttäjiä”). Ensimmäisiä käyttäjän toiveita käsitteleviä tutkimuksia maassamme julkaisivat Kärnä (1992) Varkauden kaupungille Kuopion yliopistossa ja Lehto (1998) ympäristöministeriön sarjassa: ”Tekniikkaa ikä kaikki”. Molemmilla oli työhönsä tulevaisuuden tutkimuksellinen ote. Käyttäjälähtöisestä rakentamisesta on tehty lukuisia tutkimuksia ja julkaisuja yrityksissä ja eri yhteisöissä. Teknisessä korkeakoulussa muun muassa SOTERA ja YTK ovat tehneet merkittävää asuntotutkimusta, niin kuin myös Taideteollinen korkeakoulu (TAIK).

Tekesin teknologiaohjelmat ovat paneutuneet asiaan. Ensimmäisinä käyttäjäasioihin paneutuvina Tekesin teknologiaohjelmoina, Palvelevan kiinteistöliiketoiminnan teknologiaohjelma (1999–2003) Rembrand ja SARA – Arverkottunut rakentamisprosessi – teknologiaohjelma (2003–2007) tarjosivat merkittävää tietoa käyttäjälähtöisen asumisen tutkimuksen avuksi. Työ jatkuu Serve – Innovatiiviset palvelut (2006–2013) ja 2009 alkaneessa TILA -teknologiaohjelmissa.

Tulevaisuusvaliokunta ja kansainväliset tahot ovat tehneet tulevaisuuden asumisen tutkimuksia. Kiinteistöliitto ry:n vetämän ”Hyvä Asuminen 2010” -projektin asumistarpeita ja tuotevaatimuksia käsitelleessä osatehtävässä määriteltiin asumisen megatrendit ja heikot signaalit asiantuntijoiden kesken toteutetun skenaariotyöskentelyn avulla sekä kuvattiin tarjolla olevia tutkimusmenetelmiä (Heinonen & Lahti 2004).

Käyttäjätutkimuksissa tekijöiden keskinäiset vaikutussuhteet ja asukaspalautteen taustalla olevat syyt ovat vaillinaisesti tutkitut. Kuitenkin tällä hetkellä muun muassa ympäristöministeriö tutkii mahdollisuuksia kansallisen käyttäjätutkimusbarometrin kehittämiseen, jonka työn tuloksia tarvitaan. Asumisen ja asuntotuotannon käyttäjäkyselyt kokonaisuutena vaativat uudenlaista tutkimusotetta, jotta käyttäjien käsityksestä saadaan uutta ja alalle relevanttia tietoa, koska

- perinteisten asukasprofiilien käyttö on osoittautunut mahdottomaksi, kun kulluttajat eivät käyttäydy odotetulla tavalla,
- asukkaiden tarpeiden on todettu pirstoutuvan laajemmalle kuin mitä tähän mennessä on tutkittu,
- tutkimustarve ei rajoitu vain asuntotuotantoon, vaan asumiseen kokonaisuutena,

- asumistarpeita on tutkittu esimerkiksi sosiologian tai kotitaloustieteen näkökulmista taikka mittaamalla käyttäjäkyselyin teknistä laatua, mutta tekijöiden keskinäiset vaikutussuhteet ovat tutkimatta ja
- asukaspalautteen taustalla olevat syy-seuraussuhteet ovat vaillinaisesti tutkitut.

Käyttäjät ja ihmislähtöisyys

Ongelmana KIRA-alalla on vielä uuden käyttäjäkeskeisen toiminnan käsitteiden epäselvyys (vrt. Luku ”Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys”). Teknologia­lähtöinen tuotekehitys nojaa tekniseen kehitykseen ja uusien mahdollisuuksien – lähinnä teknistaloudellisten resurssien tehokkaaseen käyttöön. Kysyntälähtöinen rakentaminen voidaan jakaa kahteen osaa: asiakaslähtöiseen ja (loppu)käyttäjälähtöiseen. Asiakas on selvästi joko maksajan tai sekä maksajan että käyttäjän roolissa, kun taas käyttäjä toimii vain tuotteen käyttäjänä. Asuntotuotannossa asiakas löytyy sekä niiden yritysten piiristä, jotka osallistuvat asumispalvelujen ja asunnon tuottamiseen että asukkaista, jotka ostavat asuntonsa. Loppukäyttäjällä tavallisesti tarkoitetaan henkilöä tai käyttäjäryhmää, jolle tuote kehitetään. Asunnon käyttäjä pääsääntöisesti on asukas, mutta myös esimerkiksi huoltoyhtiön, kodinhoidon tms. palvelun tuottajien työntekijät ja ystävät ja sukulaiset kuuluvat tähän joukkoon. Asukkaan kohdalla puhutaan ensisijaisesta loppukäyttäjistä ja muiden kohdalla toisisijaisista tai tertiäarisistä loppukäyttäjistä.

Ennen käyttäjälähtöisen rakentamisen käsitteen syntymistä olen käyttänyt ihmis­lähtöisen rakentamisen käsitettä (Lehto 1992, Kuva 1), joka on sittemmin saanut rinnalleen ihmislähtöisen innovaatiotoiminnan (Suomen Antropolinen seura, FT Minna Ruckensteinin Pilottihanke). Käyttäjätutkimuksessani on ollut ihmislähtöinen ote (Lehto 1998, Himanen 2003, Himanen 2008). Olen korostanut loppukäyttäjälähtöisyyttä, kun taas muu käyttäjälähtöinen tutkimus on monesti tutkinut rakentamista asiakaslähtöisesti.

Ilmislähtöiselle tutkimukselleni on ollut luonteenomaista laatutekninen tutkimus­ote, jossa sen selvittäminen, kuinka hyvin asunto ja sen eri elementit täyttävät toimin­nan edellytykset (vrt. funktionalismi: arkirutiinien hoituminen, työtyytyväisyyden ja työtehon edistäminen), on yhtä keskeistä kuin tuotteen muu laatu (ekologisuus, energiatehokkuus, kauneus, muunneltavuus, tilavuus, jne.). Niinpä yhtä lailla kuin on tutkittu täyttääkö rakennuksen laatu asukkaan tarpeet ja toiveet, on tutkittu täyt­ääkö se asumisen toiminnalliset vaatimukset (Kuva 2).

Tietotekniikan soveltaminen rakentamiseen tuo oman lisänsä ihmiskeskeiseen lähestymistapaan, koska tietotekniikan ja psykologian liitto on avain sähköisten palvelujen kehittämiseen. Tietotekniikan piiristä on noussut yksilökeskeinen (user centric) tapa kehittää ympäristöä. Vastuun kannon ja voiton mahdollisuuden hyödyntämisen painopiste ei enää ole pelkästään yhteisöllä, vaan hyötynäkökulma on yksilöllä itsellään (Luku ”Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys”).

Rakennetun ympäristön ja asukkaan välinen vuorovaikutus

Tunnettua on, että hyvällä asuntosuunnittelulla voidaan edistää ihmisten kotiutu­mista ja sillä on välillisiä vaikutuksia niin ihmisten hyvinvointiin kuin rakennetun ympäristön hyvänä pysymiseen. Fyysisen ympäristön merkityksestä asumisen pa­rantajana on tehty joitakin tarvekartoituksia ja muun muassa ympäristöpsykologisia tutkimuksia sekä selvitetty fyysisen ympäristön ja asukkaiden mieltymysten välis-



Kuva 2. Asumisen ja asuinympäristön pyörähdysmalli asumisen monitieteiseen tarkasteluun.

tä suhdetta. Käyttäjätutkimukset selvittävät asukkaiden mielipiteitä asumisestaan (Lehto & Jantunen 1991, Lehto 1998, Helminen-Hakola et al 2000, Laukkanen 2001, Himanen et al 2004, Kyttä 2004).

Kansallisten ja kansainvälisten tutkimusten perusteella on alkanut piirtymään kuva asukkaiden ongelmista (yksinäisyys, palvelujen puute, turvattomuus) ja kirjastumaan käsitys suomalaisen asumisen erityispiirteistä ja tulevaisuudesta, mutta kuvan luominen on tapahtunut perinteisistä käsityksistä käsin. Jo tehdyt asukkaiden käsityksiä kartoittavat tutkimukset ovat osoittaneet perinteisten asukasprofiilien käytön mahdottomuuden ja asukkaiden tarpeiden pirstoutuvan laajemmalle kuin mitä tähän mennessä on tutkittu.

Tutkimustarve ei rajoitu vain asuntotuotantoon, vaan asumiseen kokonaisuutena (Kuva 2). Yksittäisiin seikkoihin ja yhdestä näkökulmasta asumista tarkasteltaessa päädytään helposti kohtuuttomiin vaatimuksiin ja taloudellisiin taakoihin sekä pahimmillaan toimimattomaan tai hankalakäyttöiseen ratkaisuun.

Lähtemällä liikkeelle arkiaskareista (activities) ja niiden asettamista vaatimuksista asumiselle päädytään hyvän rakentamisen laatuun (qualities) oikeilla resursseilla (resources) ja ihmisen kykyjä (abilities) vastaavaan asuntosuunnitteluratkaisuun (Kuva 2).

Erityisesti asuntotuotannossa, mutta myös toimitilarakentamisessa² on havaittu, että aina niin sanottu asiantuntijatieto ei osu oikeaan tai ole yhtenevä asukkaiden käsitysten kanssa siitä, mitä on hyvä rakentaminen ja asuminen, kuten jo aiemmin todettukin. Esimerkiksi asukkaat ovat kotiutuneet ja viihtyvät sellaisilla asuinalueilla, joita arkkitehdit pitävät suunnittelultaan epäonnistuneina muun muassa ihmisen mitasuhteisiin sopimattoman mutta autoilla liikkumiseen sopivan mitoituksen vuoksi. Taikka muotokieleltään hienostuneet asunnot tuntuvat asukkaista enemmän julkisilta

² Esimerkiksi isomassaiset toimitilat koetaan inhimillisiä pienimittakaavaisia parempina (Himanen 2003, Himanen & Järvi 2005), vaikka arkkitehtuuriopissa pienimittakaavaisen synonyymina usein on inhimillinen eli sellainen, josta ihmiset pitävät eli ympäristö, jossa he viihtyvät

rakennuksilta kuin kodeilta. Joskus systemaattisen asuntosuunnittelun tuloksena rakennetuissa kodeissa koetaan asuminen asumisena asumiskoneessa. Kuten edellä todettiin, epäselvää on mitä asumisviihtyvyys tarkoittaa, tekoja vai tunnetta vai molempia.

Tutkimusta ja tutkimustuloksia asuntotuotannon, kiinteistönpidon ja asumispalvelujen tuottamisen yhteispestistä, tuloksen toiminnan keinoista kiinteistöliiketoiminnan ja asumisen edistämiseksi yhtäaikaisen voiton saavuttamiseksi ja tuloksellisuuden mittaamisesta ei vielä merkittävästi ole. Tulee tietää, mitkä fyysisen asuinympäristön tekijät vaikuttavat myönteisesti asumiseen yhdessä asukaskeskeisen talonpidon tekijöiden kanssa; mikä on erilaisten tekijöiden keskinäinen vaikutus, mitä vähintään tarvitaan tai voiko mistään todellisuudessa laistaa hyvän asumisen ja arjen laadun kärsimättä.

Sosiaalinen isännöinti – yksityinen, julkinen ja kolmas sektori yhteistyössä

Sosiaalista isännöintiä tai asumisneuvontaa, joksi yksityisen, julkisen ja kolmannen sektorin yhteistoiminnassa tarjoamaa asumista nimitetään, on alettu soveltaa aivan viime vuosina tietyissä vuokra-asutokohteissa noin kymmenessä kunnassa ratkaisuksi sosiaalisen asuntotuotannon ongelmiin ja asumisen laadun parantamiseksi. Asumisneuvojan työn viitekehys on sosiaalinen ja asumisneuvonta lähtökohtaisesti määriteltiin taloudellis-tekniseen isännöintiin kytketyksi asukkaan sosiaalisten asioiden hoidoksi (Syrjänen teoksessa Backlund 2004). Asumisneuvojan palvelut on tarkoitettu myös ihmisille, joilla on asumisongelman lisäksi muita sosiaalisia tai terveydellisiä ongelmia tai vaikeuksia. Asumisneuvoja voi olla apuna selvittelemässä tilannetta eri yhteistyötahojen kanssa. Asumisneuvojan työ on tukemista, neuvomista, ohjaamista ja aktivoimista. Työn tavoitteena on puuttua mahdollisimman varhain asumiseen liittyviin ongelmiin ja tätä kautta lisätä asukkaiden mahdollisimman kokonaisvaltaista elämänhallintaa asumiseen liittyvissä asioissa silloin, kun arvellaan olevan eniten vielä vaikutusmahdollisuuksia.

Asumisneuvoja toimii linkkinä asukkaiden, kiinteistöyhtiön ja julkisen sektorin välillä. Se on erillään kiinteistönpidosta, jota varten tarvitaan oma huolto- ja ylläpitoorganisaationsa. Sen sijaan asumisneuvojan työstä koituu, ei vain sosiaalimenojen säästöjä vaan säästöä myös kiinteistönpidolle (Hietikko 2004, Haapanen 2004). Säästöjen määrällistä arvoa ei kuitenkaan vielä tähän mennessä tehdyillä, uutta ilmiötä kartoittavilla tutkimuksilla ole saatu todennetuksi. *Sosiaalneuvojan tai sosiaalisen isännöitsijän toimiminen asumispalvelujen tuottajana yhdessä kiinteistönhoitajan kanssa, on osoitettu hyödylliseksi edellä mainituissa tutkimuksissa, mutta toiminnan kustannus-hyötyanalyysi ja seuranta pidemmältä aikaväliltä puuttuvat.*

Sosiaalinen isännöinti muistuttaa toimintana nykyään hyvinvointipalveluihin laajentuvaa kiinteistönhoitoa, joka eronnee ensisijaisesti sosiaalisesta isännöinnistä siinä, että asumisen ja asumispalvelun maksaja ovat silloin suorassa asiakassuhteessa palvelun tuottajaan, kun taas sosiaalisessa isännöinnissä yhteiskunnan panos kustannusten kattajana on merkittävä ja maksut voidaan osoittaa suoraankin yhteiskunnalliselle toimijalle. Toimintatavoissa ja kustannustasossa voi sosiaalisen isännöinnin ja yksityisesti toteutettavien hyvinvointiasumispalvelujen välillä olla eroja.

Asumisneuvojan tai sosiaalisen isännöitsijän roolit voivat tulevaisuudessa poiketa nykyisistä esimerkiksi siten, että jo nykyisellään sosiaalneuvojan tehtäviä laajemmasta sosiaalisen isännöinnin tehtäväkentästä muodostuu uusi asumispalveluliiketoiminta, joka on joko yhteydessä kiinteistöjohtamisen tilajohtamiseen tai itsenäinen osa sitä eli asumisen tilajohtaminen (housing facilities management) (ks. Luku "Kiinteistöliiketoiminnan paradigman laajennus"). Silloin voidaan asumisen yhteydessä puhua asumisjohtamisesta kiinteistöjohtamisen sijasta. Laajimmillaan tämä palvelusetti on avuttomimpien asukkaiden kohdalla.

Asukaskysely

Taustayhteisö

S-Asunnot Oy on Suomen Setlementtiliiton, Setlementtinuorten liiton ja Kalliolan setlementin omistama, sosiaaliseen asuntorakentamiseen ja asumiseen erikoistunut yleishyödyllinen asuntotuottaja. Sen tarkoituksena on asumisen – ei pelkästään asuntojen – tuottaminen. Kohteiden ylläpidossa sovelletaan asukaskeskeisen talonpidon toimintamallin periaatteita, kuten sosiaalista isännöintiä ja talomiestyötä sekä yhteisöllisyyteen liittyviä toimintatapoja (ASKE, Backlund 2004).

Kohteet on tarkoitettu normaaliin vuokra-asumiseen. Pyrkimyksenä on tarjota asuntoja erityisesti yksin asuville elämän ylimenovaiheiden tarpeisiin. Tuotanto koostuu siksi pääosin pienasunnoista. Niistä kuitenkin osoitetaan osa asunnottomille, vammaisille, vanhuksille ja muille erityisryhmille. Kohteiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömyyteen, käytettävyyteen ja muunneltavuuteen sekä yhteistilojen varustamiseen riittäviksi niin asumiseen kuin asumispalvelujen tuottamiseen.

S-Asunnot Oy on heti toimintansa alusta vuodesta 1990 lähtien toteuttanut edellä kuvattuja toimintaperiaatteita asunto- ja asumistuotannossaan ja sen vuoksi aktiivisesti osallistunut asumisen tutkimus- ja kehitystyöhön erityisesti sosiaalisen asumisen (Granvik 2004) ja asumisneuvonnan kehittämiseen edellä mainittuun ASKE -tutkimukseen osallistumisen lisäksi.

S-Asunnot Oy:lla on halu kehittyä johtavaksi sosiaalisen asuntotuotannon ja vuokra-asumisen yritykseksi maassamme sekä rakennetun ympäristön tuottamisen taitajana että asumisen ja asukkaiden viihtyvyyden parantajana. Yrityksessä ymmärretään *kestävä vuokra-asuminen* niin kuin *asumisen vuorovaikutteisuuskin* laajoina käsitteinä.

Kestävä kehitys määritelmänsä mukaisesti ottaa yhtä aikaa huomioon ihmisen ja luonnon. Kestävä rakentaminen nojaa sellaisiin ratkaisuihin, jotka kestävät aikaa niin fyysisen ympäristön laadun kuin käytettävyydenkin osalta. Rakennetun ympäristön ja asukkaan vuorovaikutuksessa elämän ja arjen eri osa-alueiden huomioonottaminen uuden asumispalvelukonseptin kehittämiseksi on tärkeää. Vuorovaikutuksen myötä kehittyy tarvittava palvelukonsortio. Liiketoiminnan kehittäminen näihin perustuen nähdään mahdollisuudeksi erottua myönteisesti nykyisenkaltaisessa markkinassa.

S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n kolme asiakasryhmää ovat 1) erityisryhmät 2) normaali tulorajoihin mahtuva vuokra-asukas 3) 55 vuotta täyttänyt aso-asukas. Vuokra-asumisen laajentuminen aso-asumiseen edellyttää yhä uusien toimintatapojen edelleenkehittämistä, kun palveluja räätälöidään molemmille asiakasryhmille sopiviksi. Asumisen laadun kehittämiseen haetaan uusia näkökulmia sen lisäksi, että eri asukasryhmien erilaiset asemat ja heitä koskeva erilainen lainsäädäntö otetaan huomioon. Kohteitten keskinäinen yhteistoiminta ja ”sisäinen kilpailu” ovat jatkossa merkittävä laadun varmistamistekijä.

Ässäkotibrändi

Ässäkodit® tarjoavat kohtuuhintaista vuokra-asumista lähellä palveluita. Ässäkodit ovat myös enemmän kuin vain asunto. Ne kehittävät nykyaikaista kaupunkiyhteisöä, johon voit asukkaana antaa oman panoksesi ja jota voit hyödyntää sen mukaan, mikä Sinusta tuntuu hyvältä.

Ässäkodit ovat vuokra-asumisen ja hyvän yhdessä elämisen kehittämishanke, jossa keskeisiä asioita ovat yksilöllisten tarpeiden huomioiminen, yhteisön kehittäminen ja turvallisuus.

S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus

S-Asunnot Oy tuottaa hyvin suunniteltuja, tehokkaita, turvallisia, rauhallisia ja kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja yksinasuville ihmisille sekä perheille.

S-Asunnot Oy:n perustehtävänä on asumisen tuottaminen ja kehittäminen. Se ei halua olla pelkkien seinien rakentaja. Haluamme parantaa erityisesti vuokra-asumisen mainetta sekä kehittää rauhallisia, turvallisia ja kauniita asuinyhteisöjä. Toteutamme asukaslähtöistä palvelunohjausta ja sosiaalista talonmiestoimintaa ja korostamme asukkaiden yhteistoimintaa, turvallisuutta ja nopeaa häiriötilanteihin puuttumista.

S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus on alkuun painottanut asukkaan kohtaamista jo heti haastatteluvaiheessa ja esimerkiksi sisäänmuuton yhteydessä sekä vuokra-asumisen aikana sosiaalista talonmiestoimintaa, asukkaiden yhteistoimintaa, turvallisuutta ja häiriötilanteiden nollatoleranssia.

Vuokrasopimuksen ohella laaditaan molemminpuolinen ”asumissopimus”, joka täydentää Ässäkodeissa noudatettavaa kaupungin järjestyssääntöä. Vuokrasopimukset tehdään aluksi osin määräaikaista, mikä nähdään yrityksessä voimaannuttamisena sekin – porkkanalla kannustamisena.

Setlementtiliiton arvoista

S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n taustayhteisöjä ja omistajia ovat Suomen Setlementtiliitto, Setlementtinuorten liitto sekä Kalliolan setlementti. Toiminnallaan ne kehittävät jo yli 90 vuotta Suomessa ja yli 120 vuotta maailmalla tehtyä setlementtityötä. Asumisen ja ihmisten hyvän elinympäristön kehittäminen on alusta lähtien ollut setlementtityössä keskeistä.

Setlementtiliike on puoluepoliittisesti ja kirkollisesti sitoutumaton kansalaisjärjestö, jonka perusarvot ovat lähimmäisenrakkaus ja yhteisöllisyys (vrt. Luku ”Setlementtiasuminen”).

Tekninen toteutus

Asumiskokemusta selvitettiin Malmin Ässäkodissa. Kyselyä varten kehitettiin asumisen laatua ja asumispalveluja koskevat kysymykset ja kyselylomakkeet. Toim. joht. Anu Haapanen Suomen Ässäkodit Oy:stä ja TkT Mervi Himanen Relatesta laativat kyselyn kysymykset. Kysymyksiin vaikuttivat monet jo tehdyt asumista koskevat käyttäjäkyselyt (Avramov 2001, ASKE 2005, Backlund 2004, Granvik 2004, Haapanen 2004, Helminen-Halkola et al 2001, Hietikko 2004, Knuuti 2005, Koskijoki et al 2001, Kyttä 2004, Kärnä 1992, Laukkanen 2001, Mikkola & Riihimäki 2002, Nissinen & Santasalo 2001, Tuovinen & Tegelman 1999, Älykäs koti 2004). Niistä keskeisenä oli Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa tehdyn kyselyn kysymykset (Korhonen & Takala 2007), jonka yhtenä keskeisenä teemana oli ollut kiinteistöpalvelujen laatutaso.

Demografisia (väestötieteelliset) taustamuuttujia täydentämään laadittu asumiskaaren kokemukseen perustuva tutkimustapa kehitettiin yhdessä Dr. Dragana Avramov:n kanssa, Population and Social Policy Consultants (PSPC) (www.avramov.eu, Belgia).

Kaupunkikylä -asukaskyselyyn oli mahdollista vastata sekä netissä että paperilomakkeilla, jotka jaettiin kaikille ja joita oli saatavana Malmin kiinteistön asukastilasta. Niille, jotka tunsivat tarvitsevänsä apua vastaamiseen, oli järjestetty erillinen mahdollisuus vastata kyselyyn tutkimusavustajan avustamana. Kyselyssä oli monia vaiheita, kun vastausprosentti haluttiin saada mahdollisimman korkeaksi. Kyselyyn saatiin

kaikkiaan 56 vastausta 149 taloudesta, joista 3 jouduttiin hylkäämään virheellisen tai vajavaisen tallennuksen vuoksi. Vastausprosentiksi muodostui 36 %.

Kyselyn analyysi tuotettiin Fluo Oy:n tätä kyselyä varten tekemän relaatiotietokantatekniikkaa hyödyntävän sähköisen työkalun avulla.

Mainittakoon tässä yhteydessä käyttäjätutkimusten luotettavuudesta, että ihminen ei ylipäättään eikä tutkimukseen vastatessaan halua kaikkea mahdollista, vaan on hyvin rationaalinen puntaroiden tarpeittensa ja mahdollisuuksiensa rajoissa vastaustaan asumisen laadusta sekä toiveistaan ja tarpeistaan (aiheesta enemmän mm. Himanen 2003).

Aihepiirit

Kaupunkikylä -hankkeen työryhmä valitsi asukaskyselyn aihepiirit ensisijaisesti asuntotuotannon ja asumispalveluliiketoiminnan (S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n) kehitystarpeiden ja toisaalta käytössä olevien vertailukelpoisten tutkimustietojen perusteella.

Kaupunkikylä -asukaskyselyn aihepiirit olivat:

- Ässäkoteihin asumaan
- Nykyinen asunto
 - Laatu
 - Arjen sujuminen
- Tilantarve
- Asumispalvelujen laatu
- Viihtyminen ja yhteisöllisyys
- Naapurusto
- Viestintä ja sähköisten palvelujen käyttö
- Taustatiedot
- Asumishistoria.

S-Asunnot Oy:n Ässäkodit on tähän mennessä (2008) rakennettu ARA -rahoituksella, joten niihin pääsee asumaan mikäli asukkaan tai perheen tulot mahtuvat kunta-kohtaisiin Valtioneuvoston tulorajoihin. Hakemukseen tarvittavat tiedot voi löytää eri lähteistä, kuten sosiaalityöntekijöiltä, yrityksen verkkosivustolta tai tiedustelemalla yrityksen toimistolta. Hakemuksen voi täyttää sähköisesti tai lähettää perinteisesti paperilla. Hakuprosessin yhteydessä tuleviin asukkaisiin luodaan jo ensimmäisen kerran henkilökohtainen kontakti, kun heidät haastatellaan lopullista valintaa varten. Hakuprosessin kehittäminen on aina ajankohtaista.

Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalvelut ovat laajat ja poikkeavat myönteisesti alan kirjallisuudessa esitetystä. Kaupunkikylä -tutkimuksessa laaditun toiminnan kuvauksen yhteydessä moni palvelun ominaisuus, kuten toimintojen moninaisuus ja systemaattisuus kävi ilmi. Asumispalvelujen palvelu- ja laatutaso on selvitetty ensisijaisesti asukaskyselyn avulla.

Nykyisen asunnon ja asumispalvelujen laadun selvittäminen tarjosi kynnsarvon (threshold) kyselyn asumistarpeisiin ja -toiveisiin liittyvien tulosten vertailevaan tarkasteluun (benchmarking) ja niistä vedettävien parantamiseen liittyvien johtopäätösten tekemiseen. Tilantarpeesta sekä viihtymisestä ja yhteisöllisyydestä saatuja vastauksia voitiin peilata tämän hetkisestä todellisuudesta saatuihin arvioihin.

Esimerkiksi lehdistö tai yleinen mielipide saattaa samaistaa Ässäkotien asukkaat asukkaiden valintaperusteisiin. Ajatellaan, ettei näin muodostuneella erityisryhmällä ole paikkaa ns. tavallisen väestön asuinsijoilla. Sen vuoksi haluttiin tutkia, mitä ässäkotilaiset miettivät naapurustostaan. Mielenkiintoiseksi tulevaisuuden tutkimuskohdeksi tunnistettiin myös naapuruston mielipiteen kartoitus ässäkotilaisista.

Koska sähköisellä viestinnällä on nykyisin keskeinen asema toimintojen tehostamisessa, haluttiin sitä koskeva tutkimusosio sisällyttää myös tähän tutkimukseen.

Perinteisten demografisten tietojen lisäksi tutkimuksessa kartoitettiin asukkaiden asumishistoriaa heidän arvioidensa selittäjäksi. Tämä osio oli tässä raportoitua laajempi, mutta sen huonon mittaavuuden vuoksi sitä ei ole sisällytetty analyysiin.

Kyselyn vaiheet

- Jokaiseen kotiin lähetettiin kirje nettikyselystä marraskuun lopussa; vastaajien kesken luvattiin arpoa Tukholman risteily tai lahjakori vastaajan valinnan mukaan (18 vastausta)
- Tutkimusavustajan avustama vastaamispäivä oli 13.12.2007 (4 vastausta)
- Ennen joulua lähetettiin muistutuskirje nettikyselystä jokaiseen kotiin (9-10 vastausta)
- Joulun jälkeen ovikirje muistutti vastaamisesta ja kertoi tutkimusavustajan avustamasta vastauspäivästä 10.1. (4-5 vastausta)
- Helmikuun alussa jokaiseen kotiin jaetulla kirjeellä muistutettiin kyselyyn vastaamisesta joko netissä tai lomakkeella. Jokaiselle vastanneelle luvattiin kahvipakettipalkinto ja arvontapalkintoja lisättiin (määräaikaan 18.2. 6 vastausta paperilla ja 1 vastaus netissä)
- Muistutuskirje laitettiin oviin ja vastaamisen määräajaksi annettiin helmikuun loppu (1 vastaus paperilla ja 11 vastausta netissä).

Malmin Ässäkodit

Piilikujalla vuonna 2003 valmistuneessa kahdessa talossa on asuntoja yhteensä 149. Asuntoneliömetrejä on 6225 m² ja kokonaistilavuus 26658 m³. Kiinteistön hinta tontteineen on 12,5 milj. €. Asunnoista 91 on noin 35 m²:n, 7 kpl 29 m²:n ja 6 kpl 40–50 m²:n yksioita. Erikokoisia kaksioita on 37 kpl. Isompia huoneistoja on 8. Keskivuokra on 10,75 €/m².



Kuva Arno de la Chapelle

Talossa on sauna, pesutupa, kuivaushuone ja asukaskerhotilat. Kiinteistö on kytetty HTV:n kaapeliverkkoon ja jokaiseen asuntoon on myös laajakaistainen tietoverkkoyhteysmahdollisuus. Asukkailla on keskinäinen intranetpalvelu.

Malmin Ässäkodin arkkitehtuuri on saanut julkista huomiota ja sitä on pidetty hyvälaatuisena ja innovatiivisena.

Vastaajat

Kyselyyn jättivät vastaamatta monet miehet, nuoret, lapsiperheelliset, yksinhuoltajat ja maahanmuuttajat.

Siihen vastanneet 36 % 149 kotitaloudesta on kuvattu seuraavissa kappaleissa. Otos on edustava kaksin- ja yksinasuvien, pienituloisten, iäkkäiden, ja asunnottomuustaustaisten osalta.

Vastanneiden edustavuutta koulutuksen ja työssäkäynnin suhteen ei voinut todentaa. Kuitenkin on todettava, että näyttää siltä, että monet hyvin koulutetut ja työssäkäyvät vastasivat, koska heidän osuus vastaajista oli aika suuri.

Numeroina

Kaupunkikylä -asukaskyselyyn vastanneet voidaan lyhyesti kuvata seuraavin numeroarvoin:

- Yksin asuvien vastaajien määrä vastasi ässäkotilaisten yksinasuvien keskimääräistä tasoa, mikä on poikkeuksellisen korkea 77 %, kun tavallisesti helsinkiläisistä 48,7 % asuu yksin.
- Iäkkäiden vastaajien määrä (21 %) vastasi heidän määräänsä asukkaissa (22 %) samoin kuin kahdestaan asuvien vastaajien määrä vastasi talossa kahdestaan asuvien määrää (16 % vastaajissa / 14 % asukkaissa) sekä asunnottomuustaisista vastasi yhtä moni kuin heitä on keskimäärin asukkaissa (19 %).
- Vastaajat ovat keskimääräisiä suomalaisia iäkkäämpiä. Malmin Ässäkodissa asuu enemmän yli 65 -vuotiaita (22 %) kuin mitä heitä on väestössä keskimäärin (16,5 %) (2007, Tilastokeskus).

Rakennuttaja

S-Asunnot Oy

Pääurakoitsija

YIT Rakennus Oy

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtuuritoimisto Hirvonen-Huttunen, työryhmä Timo Hirvonen, Vesa Huttunen, Jukka Leinonen, Matti Muoniovaara

Värisuunnittelu

Taidemaalari, graafikko Jorma Hautala

Rakennesuunnittelu

Insinööritoimisto Ylimäki & Tinkanen

LVI- ja sähkösuunnittelu

Premier Planning Oy

Pohjasuunnittelu

Geo-Juva Oy

Rahoitus

Valtion Asuntorahasto ja Euroopan Neuvoston Kehityspankki (OKO Oyj:n välittämänä)

Asukkaat	Lukumäärä (%)
Vuokralaiset	169
Talon kirjoilla	204
Miehiä	110 (54 %)
Naisia	94
Alle 18-vuotiaita	26
Taloudet	149
1 hlö	114 (77 %)
2 hlö	21 (14 %)
3 hlöä tai enemmän	14 (9 %)
Maahanmuuttajat	23 (15 %)
Yli 60 -vuotiaat	33 (22 %)
Alle 25-vuotiaat	22 (15 %)
Yksinhuoltajat	10
Perheet (2 tai usea hlö)	35
Asunnottomuustaisaiset	28
Kuntoutujat	28
Tuentarpeessa olevat alle 25 -vuotiaat nuoret	9
Heikkokuntoiset yli 60 -vuotiaat vanhukset	7
Muut erityisryhmät	18

Taulukko 1. Malmin Ässäkodit, tilastotietoja (Anna Backlund 2008)

- Naisten (n=28, 2 tyhjää) keski-ikä oli 45,9 v., kun se suomalaisten keskuudessa on keskimäärin 42,2 v. (2006, Tilastokeskus)
- Miesten (n=19,3 tyhjää, yksi hylätty) keski-ikä oli 46,6 v., kun se suomalaisten keskuudessa on keskimäärin 39,2 v. (2006, Tilastokeskus)
- Miesvaltaisesta asujaimistosta (54 %) vastasi useammin nainen (59 %) kuin mies kuten tavallista tällaisissa kyselyissä (suomalaisista on miehiä 49 % 2007; naisten osuus kasvaa ikääntyneiden keskuudessa)
- Yli 60 -vuotiaat vastaajat (21 %) olivat miltei kaikki naisia.
- Moni nuori jätti vastaamatta (15 % asukkaista, 9 % vastasi) niin kuin moni lapsiperhe (4 % vastaajissa, 9 % asukkaissa) ja yksinhuoltaja (2 %), joita on 7 % asukkaista, eivätkä maahanmuuttajat vastanneet (15 % asukkaista, 1 vastaus).
- Nuorten ≤ 25 -vuotiaita (9 %) osuus vastaajista oli alhaisempi kuin väestössä (16,9) keskimäärin (2007, Tilastokeskus)
- Vastaajat ovat pienituloisia, $\frac{1}{3}$ ansaitsee 1000 € tai vähemmän ja vähän yli $\frac{1}{3}$ 1500 € tai sen alle, eli $\frac{2}{3}$ osaa tienaa alle asukkaaksi pääsemisen edellyttämien tulorajojen.
- Vastanneiden edustavuutta koulutuksen ja työssäkäynnin suhteen ei voinut todentaa, koska ao. tietoja ei kerätä asukkaista.
- Vastaajat olivat asuneet Ässäkodissa keskimäärin 3,4 vuotta.
- Vastaajista 49 oli suomenkielisiä, 1 venäjän ja 1 vironkielinen. Vieraskieliset kokivat kuuluvansa etniseen vähemmistöryhmään.
- $\frac{2}{3}$ vastaajista oli kristittyjä (63 %) ja muilla ei ollut uskonnollista vakaumusta (19 henkilöä). Vuonna 2007 kirkkoon kuului 81,7 % väestöstä, Helsingissä vähemmän 67,8 % (www.evl.fi, Suomen evankelis-luterilainen kirkko)
- He olivat mielestään aikuistuneet keskimäärin 17,2 vuotiaina.

Asuntokunnan koko

Otos edustaa Malmin Ässäkodeissa yksinasuvia, mutta ei välttämättä perheiden mielipidettä. Otos ei edusta perhesuhteiden puolesta väestöä yleisemmin, koska vastaajissa on yksinasuvia poikkeuksellisen paljon ja perheellisiä vähän.

Yksinasuvia oli vastaajien joukossa vastaava määrä kuin asukkaissakin (Taulukko 1, Taulukko 2). Koko väestön keskimääräiseen lukuun verrattuna ässäkotilaisten joukossa oli yksinasuvia poikkeuksellisen paljon (Taulukko 3, vrt. S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus pienten asuntojen tarjoajana elämän ylimenotilanteisiin).

Helsingissä yksinasuminen on yleistä – lähes joka toisessa (48,9 %) helsinkiläisessä asunnossa asuu vain yksi henkilö (www.hel.fi). Malmin Ässäkodeissa asuu yksin selvästi useampi kuin Helsingissä keskimäärin.

Lapsiperheelliset eivät vastanneet aktiivisesti. Heistä yksinhuoltajat erityisesti olivat passiivisia (kaikkiaan 10:stä vain 1 vastasi). Jos ajattelemme, että yli 2 -henkiset kotitaloudet valtaosin ovat lapsiperheitä, niin kaikkiaan ässäkotilaisten lapsiperheiden määrä (9 %) ei vastaa keskimääräistä suomalaisten tilannetta (Taulukko 3) ja vastaajissa heitä oli vain puolet siitä.

Ässäkotilaisten asuntokuntaprofiili on muihin ARA-asuntokuntiin verratenkin poikkeava (Malmin Ässäkodit ARA-kohde). Hirvosen (2009) sosiaalisista asunnoista tekemän tutkimuksen mukaan asuntokunnan koon suhteen ARA-vuokra-asuntokunnat painottuivat pieniin asuntokuntiin. Kaikista maan asuntokunnista 40 % oli yhden hengen, 33 % kahden hengen ja 27 % tätä suurempia asuntokuntia (2005, vrt. Taulukko 4). Yli puolet (54 %) ARA-vuokra-asuntokunnista oli vuonna 2005 yhden hengen asuntokuntia ja runsas neljännes (27 %) kahden hengen. Tätä suurempia asuntokuntia oli vain 20 %. Malmin ässäkotilaisissa oli (2007) yksinasuvia selvästi enemmän (23 % enemmän) kuin ARA-kannassa vuonna 2005 ja kyselyyn vastanneissa samoin (22 %). Sen sijaan kahden hengen talouksia oli selvästi vähemmän kuin ARA-

kannassa keskimäärin (13 % vähemmän) ja samoin vastaajissa (11 %). Suurempienkin talouksien määrä on keskimääräistä ARA-kannan lukua alhaisempi (niin asukkaissa kaikkiaan 11 % vähemmän kuin vastaajissa 12 %).

Hirvonen (2009) toteaa:

”Kymmenessä vuodessa asutokuntien keskikoko on pienentynyt. Näin on käynyt sekä ARA-kannassa että muussa kannassa. ARA-kannassa lisäystä on tapahtunut nimenomaan yhden hengen asutokunnissa, joiden osuus on kasvanut 8 %:lla. Kaikkien asutokuntien tasolla lisäys on kohdistunut tasaisesti sekä yhden että kahden hengen asutokuntiin, edellisten osuus on lisääntynyt 5 ja jälkimmäisten 4 %:a. Markkina-vuokra-asutokuntien keskikoko on pienentynyt vielä hieman vauhdikkaammin kuin muiden. Markkinavuokra-asunnoissa painottuivat ARA-kantaa vahvemmin yhden hengen asutokunnat, joita oli niissä yli 60 %.”

Taulukko 2. Kotitalouden koko
(prosentteina vastaajista, n=50)

Yksin	76 % (38)
Puolisot tai avopuolisot ilman lapsia	16 % (8)
Ydinperhe puolisot tai avopuolisot ja lapset	4 % (2)
Yksinhuoltajana	2 % (1)
Vielä muulla tavoin	2 % (1)

Taulukko 3. Malmin Ässäkodin taloudet
(Anna Backlund 2008)

1 henkilön taloudet	77 % (114)
2 henkilön taloudet	14 % (21)
3 tai > henkilön taloudet	9 % (14)
[perheet	23 % (35)
yksinhuoltajat	7 % (10)]

Taulukko 4. Asutokunnan koko 2006
(prosentteina suomalaisista, Tilastokeskus)

1 henk.	40,1 %
2 henk.	32,6 %
3 henk.	12,0 %
4 henk.	9,8 %
5 henk.	3,9 %
6+ henk.	1,6 %

Koulutus

Vastaajien koulutustaso näyttää verrattain korkealta, kun ottaa huomioon, että vastaajista monet olivat jo iäkkäitä, joiden koulutustaso on nuorempia ikäluokkia alhaisempi (Taulukko 5 ja Taulukko 6). Lisäksi koulutustasolla ja tulotasolla voisi olla riippuvuus ja siksi voisi olettaa, että lyhyemmän koulutuksen saaneet olisivat pienituloisissa ässäkotilaisissa ylliedustettuina. Koska ässäkotilaisten koulutuksesta ei pidetä tilastoa, ei voi vastata jo edellä kysyttyyn kysymykseen (Luku ”Vastaajat”). ”Vastasivatko vain korkeasti koulutetut?”

Hirvosen (2009) sosiaalisista asunnoista tekemän tutkimuksen mukaan näin onkin vain aravavuokralaisten keskuudessa. Siihen voi vaikuttaa myös asukkaiden korkeahko ikä. Korkotukiasunnoissa asuvat ovat koulutukseltaan suurin piirtein samaa

tasoa kuin suomalaiset yleensä. Koulutustaso ja asunnon hallintamuoto ovat siis toisistaan riippumattomia (Hirvonen 2009).

Nämä kaksi edellä kuvattua tulosta vahvistavat aikaisempaa havaintoa (Himanen 2008, Lehto 1998) siitä, että koulutus ei korreloi eikä siis selitä asumisesta annettuja mielipiteitä (Luku "Demografisten tekijöiden vaikuttavuudesta").

Taulukko 5. Ammatillinen koulutus
(vastaajien lukumäärät, n=52)

Keskiaste (ammatillinen peruskoulutus, ammattitutkinto tai erikoisammattitutkinto, kuten merkanti, sähköasentaja)	19
Ei koulutusta	11
Alempi korkeakouluaste eli ammattikorkeakoulututkinnot, alemmat korkeakoulututkinnot ja mm. insinööri, merikapteeni	7
Alin korkea-aste eli tutkinnot jotka eivät ole ammattikorkeakoulututkintoja, kuten teknikko, agrologi, hortonomi, sairaanhoitaja, yo-merkonomi, merkonomi	5
Ylempi korkeakouluaste eli ylemmät korkeakoulututkinnot ns. maisteritutkinnot ja lääkäreiden erikoistumistutkinnot	4
Muu ammatillinen koulutus	4

Taulukko 6. Yleissivistävä pohjakoulutus
(vastaajien lukumäärät, n=51)

Perus/kansakoulu ja keskikoulu	19
Lukio ja ylioppilas- tutkinto	16
Kansakoulu ja kansalaiskoulu	11
Muu yleissivistävä perus tutkinto	-

Terveys

Vastaajista 56 %:lla ei ole terveysongelmia (Taulukko 7), mikä vastaa talon tilannetta, koska Malmin ässäkotilaisista yhteensä 42 % kuuluu erityisryhmiin (Taulukko 9). On siis todennäköistä, että myös erityisryhmiin kuuluvat vastasivat.

Toisin kuin useissa muissa vastaavissa tutkimuksissa (Himanen 2008), *miltei joka toinen koki, että asumiseen liittyy asioita, jotka vaikuttavat heidän terveyteensä* (Taulukko 10). *Monesti ihmiset eivät tiedä, että asuinympäristön muutoksilla voi vaikuttaa arjen sujumiseen. Toisin sanoen ässäkotilaiset tietävät, että fyysinen ympäristö tai asumistapa voivat auttaa heitä selviämään arjestaan helpommin eli heillä on asumistietoisuutta.*

Esimerkiksi saattaa olla, että asukkaat eivät koe pihan laadun vaikuttavan liikumismahdollisuuksiin, vaikka pihan hoitamattomuus on yksi syy kaatumis- nettomuuksiin (Perälä et al 2001), jotka muuten em. selvityksen mukaan maksavat keskimäärin 6000 €. Asumisessa terveyteen vaikuttava seikka voisi olla myös keittiö, ulkoiluvälinevaraston esteettömyys tai sijainti, esteettömyys ylipäättään, makuuhuoneen hyvä äänieristys tai jokin asumispalvelu. Asiaa kannattaa tutkia jatkossa tarkemmin. Tosin jo tässä tutkimuksessa selvitettiin, onko tilan puute sellainen seikka, joka vaikuttaa asukkaiden aktiivisuuteen (vrt. Luku "Aktiivisuus"). Se ei suurimmalle osalle aiheuttanut ongelmia (Taulukko 12).

Taulukko 7. Kuinka voitte?
(vastaajien lukumäärät, n=49)

Hyvin	20
Melko hyvin	14
Keskitasoisesti	12
Melko huonosti	5

Taulukko 8. Sairaus (fyysinen vaiva, pysyvä vamma, mielenterveysongelma, riippuvuus), joka (vastaajien lukumäärät, n=50)

28	Ei ole
19	Vaatii lääke- tai muuta hoitoa, mutta voitte elää siitä huolimatta normaalia elämää
3	Aiheuttaa elämäänne ylimääräisiä ongelmia

Taulukko 9. Ässäkotilaisten kuuluminen erityisasumisen piiriin (vastaajien lukumäärät, prosentiosuudet suluissa)

Kuntoutujat	28 (19 %)
Tuen tarpeessa olevat nuoret (≤25 v.)	9 (6 %)
Heikkokuntoiset vanhukset (???60 v.)	7 (5 %)
Muut erityisryhmät	18 (12 %)

Taulukko 10 Asumiseen liittyvä asia, joka (vastaajien lukumäärät, n=20)

Voisi parantaa terveyttänne	14
Taikka mikä nyt heikentää sitä	6

Aktiivisuus

Malmin ässäkotilaiset ovat aktiivisia henkilöitä (Taulukko 11 ja Taulukko 15). Niillä, jotka kokivat jonkin rajoittavan heidän aktiivisuuttaan, oli siihen pääosin muu kuin asunnosta tai asumispalveluista johtuva syy (Taulukko 12). Tilan ja sopivan ryhmän puute haastavat ja miksei rahan puute voi jossakin määrin haastaa S-Asunnot ja Suomen Ässäkodit Oy:iden henkilökunnan kehittämään uusia palveluja.

Taulukko 11. Muuta tuloatuottavaa toimintaa (vastaajien lukumäärät, n=50)

Ei ole, ettekä haluakaan	16
Muu harrastus (kerran tai pari viikossa tai ajoittain)	12
Vapaaehtois/hyväntekeväisyystyö	9
Harrastus, joka vie yhtä lailla aikaa kuin työ tai osa-aikatyö (yhdistystoiminta, harrastuskerho, säännöllinen liikunta tms.)	6
Ei ole, vaikka haluaisitte, ette voi	6
Vapaaehtoinen auttamistehtävä, kuten että hoidatte vanhukia, sairaita, vammaisia tai lapsia (lapsenlapset tai muut, omaishoitajana olo vastattiin edelliseen kysymykseen.)	1

Taulukko 12. Aktiivisuutta rajoittavat tekijät (vastaajien lukumäärät, n=46)

Rahan puute estää	17
Sairaus tai vamma estää	13
Muu syy estää	5
Sopivan ryhmän puute estää	4
Omaisien (lasten) hoitamisen estää	3
Tilan puute estää	3
Riippuvuus estää	1

Taloudellinen tilanne

Suuri osa vastaajista (28) on työssäkäyviä, mutta pienituloisia (Taulukko 15 ja Taulukko 13). Kolmannes tulee toimeen 1000 €:lla tai vähemmällä kuussa ja vähän yli kolmannes 1500 €:lla tai vähemmällä kuussa. Valtioneuvoston tulorajat alittuvat selvästi. Tulos on yhteneväinen Hirvosen (2009) havainnon kanssa siitä, että vaikka tulot otetaan huomioon asukasvalinnassa, eikä niitä sen jälkeen tarkisteta eikä seurata, ei aravavuokralaisissa ole hyvätulaisia edes pitkään asuneiden joukossa. Hirvonen oli tarkastellut ajanjaksoa 1985–2005 ja havainnut, että hyvätuloisten osuus ei nouse korkeaksi edes kaikkein pisimpään asuneista.

Vastanneet olivat asuneet Malmin ässäkodeissa keskimäärin 3,4 vuotta eli moni aivan alusta asti (talon valmistumisvuosi 2003, kyselyn ajankohta 2007–2008 vuodenvaihte).

Monella on jokin erityinen menoerä, johon kuluu osa pienistä tuloista. Tosin suurin osa tähän kohtaan vastaajista ei eritellyt menoeränsä laatua, joten siitä ei voi vetää johtopäätöksiä. Vuokrakin voi olla ao. menoerä, sillä sen suuruutta iso osa vastaajista piti suurena (vrt. Luku "Vuokra ja vuokranmaksukyky"). Samoin 8 vastaajaa haluaa muuttaa omistusasuntoon, joten asuminen voi siinäkin mielessä tai juuri heidän elämänvaiheessaan olla suuri menoerä (vrt. "Muuttohaaveet", vrt. S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus tarjota asuntoja elämän ylimenovaiheisiin). 6 vastaajaa ilmoittaakin säästävänsä tulevaa tarvetta varten. On ristiintaulukoimatta, ovatko nämä kuitenkin samoja henkilöitä.

Puolet vastaajista käyttäisi asumiseen enemmän varoja, jos niitä olisi (Taulukko 16). Joillakin (42 %) on lisätilalle tarvetta (Taulukko 42, Luku ”Asunnon koko”).

Taulukko 13. Tulot (talouden kuukauden nettotulot lasketaan yhteen) (vastaajien lukumäärät, n=48)

1001 - 1500 Euroa	18
571 - 1000 Euroa	13
1501 - 2000 Euroa	9
2001 Euroa tai enemmän	4
570 Euroa tai vähemmän	3
Ei tiedä	1

Taulukko 14. Erityinen menoerä (n=34, muilla ei ehkä ollut)

Muu	14
Sairautenne aiheuttaa tuloihinne nähdessä ison menoerän	6
Säästättä merkittävää summaa tulevaa tarvetta varten	6
Velkasaneerauksessa	3
Ylivelkaantunut, varaton	3
Kallis harrastus	2

Taulukko 15. Tulon lähteet (vastaajien lukumäärät)¹

Kokopäivätyö kodin ulkopuolella	20
Asumistuki	14
Eläkkeellä (vanhuus-, varhais-, sairas-, työttömyyseläkkeellä)	13
Toimeentulotuki	7
Työtön työnhakija päivärahalla	7
Osa-aikatyö kodin ulkopuolella	6
Muu	4
Pitkäaikaistyötön päivärahalla	2
Opintotuki tai stipendiaatti	2
Sukulaisten apu	2
Kokopäivätyö kotona	1
Muu tuki, kotihoidon tuki (kotiäiti), vanhempainraha, yms.	1
Yrittäjä	1

¹ Tarvittaessa valittu usea vaihtoehto

Taulukko 16. Asuintapa, jos tulot olisivat selvästi nykyistä paremmat (vastaajien lukumäärät, n=47)

Nykyistä parempi	26
Nykyisellä tavalla ja käyttäisin ylimääräiset varat muuhun	19
Muuta sanottavaa varojenne käytöstä eri menoeriin	2

Vuokra ja vuokranmaksukyky

Keskivuokra Malmin Ässäkodissa on 10,75 €/m², jota 60 % vastaajista piti suurena (Taulukko 20).

Pääkaupunkiseudulla asutaan muuta Suomea kalliimmalla. Tilastokeskuksen (2008) mukaan pääkaupunkiseudulla aravavuokrat olivat vuonna 2007 8,88 €/m² ja vapaarahoitteiset 11,60. Koko maan vuokrateskiarvo oli 7,96 €/m² avarataloissa ja 9,35 €/m² vapaarahoitteisissa. Esimerkiksi jo vuonna 2004 kaksion keskivuokra Helsingissä oli 615 €/kk ja koko maassa 490 €/kk (Tilastokeskus).

”Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2005” -tutkimuksen mukaan 46 % oli tyytyväinen ja 31 % tyytymätön vuokraansa (Korhonen & Takala 2007). Tyytymättömyyden arveltiin raportin mukaan olevan lisääntymässä.

Puolet Kaupunkikylä -asukaskyselyn vastaajista kommentoi vuokraansa sanallisesti (Taulukko 20). Malmin kohteessa S-Asunnot Oy korotti vuokraa vuonna 2007, mikä näkyy tuloksesta. Keskimäärin noin sadan euron vuokrankorotus olisi mahdollon enää hoitaa ja johtaisi poismuuttoon (Taulukko 19). Asuva (2005) tutkimus osoitti omistusasunnoissa asuvien taloudellisesta joustosta, kun kysyttiin kuinka paljon marginaalia asunovelallisilla oli, että 100 €:n suuruisesta menojen kasvusta koron mahdollisesti noustessa selviäisi 73 % vastaajista, 200 €:n suuruisesta 45 %,

300 €:n 26 % ja 500 €:n suuruisesta menojen kasvusta vielä 10 % vastaajista selviäisi (Juntto & Säylä 2007).

Taulukko 17. Vuokran suuruus
(vastaajien lukumäärät, n=50)

Liian suuri	30 (60 %)
Sopiva	20

Taulukko 18. Mikä olisi teille sopiva vuokrataso?
(€, n=50)

Keskiarvo 447,7 euroa

Taulukko 19. Vuokrankorotus, joka johtaisi pois-
muuttoon, jos tulot pysyvät ennallaan (€, n=51)

Keskiarvo 109,9 euro

Taulukko 20. Muuta sanottavaa vuokrasta (vastaajien lukumäärät, n=25, yksi hylätty)

Ei sanottavaa	7	
Vuokran korotus	7	(jatkuvasti nousupaineita; korotukset maltillisempia; luvattiin 5vuotta ilman korotuksia mutta toisin kä...; nousee joka vuosi ei hyvä; noussut vaikka piti pysyä ennallaan; Toivon, että säilyy eikä muutu minkäänlaisen jyv...; Vuokrankorotukset tulisi olla koh- tuullisia ja niis... Miksi vuokra on kalliimpi jos on parveke tai ylin ...)
Korkea	7	(Kallis; Liian korkea 2; liian suuri asumistasoon nähden, korotus v.2007 tä...; liian suuri ja vesimaksut per henkilö turhia, miel...; liian suuri. Asuntoja markkinoitiin yksinäisille, pi...; pitäisi olla pienempi)
Sopiva	2	(Kohtuullinen; vuokra on kohdallaan)

Taulukko 21. Omasta mielestä paras tapa päästä sopivaan vuokratasoon (vastaajien lukumäärät, n=40)

Parantamalla nykyistä palkkaa, jotta tulot riittävät paremmin vuokraan	17
Nostamalla asumistuen määrää	8
Maksamalla kaikille kansalaispalkkaa taaten riittävä summa vuokranmaksuun	6
Antamalla teillekin asumistukea (nykyiset tulonne ylittävät tulorajat)	6
Parantamalla muita ansiomahdollisuuksia (kouluttautuminen, ylityöt, yms.) jotta tulot riittävät paremmin vuokraan	3

Eräs useimmin toistuvista syistä ottaa yhteyttä isäntään on vuokranmaksusta sopiminen (Taulukko 50). Malmin Ässäkotien isännän Stefan Piesnack:n mielestä avun osoittaminen sitä tarvitseville on vuosi vuodelta vaikeutunut sosiaalisen tuen vähentyessä.

Asumismenojen maksaminen oli aiheuttanut vuonna 2004 suuria vaikeuksia 4 prosentille suomalaisista (Juntto 2007). Eniten vaikeuksia selvitä asumismenoista oli ollut vuokra-asunnoissa asuvilla, joista 8 prosentilla oli ollut suuria vaikeuksia ja 28 prosentilla jonkin verran vaikeuksia. Asumismenoihin liittyviä maksuvaikeuksia oli eniten alle 25-vuotiailla, noin puolella.

Puolet vastaajista haluaisi lisää palkkaa ja puolet lisää tukea, jotta yltäisi tuloillaan sopivaan vuokratasoon (Taulukko 21). Vastaajien lukumäärän perusteella erityisryhmiin kuuluvien ja tukea tarvitsevien ryhmät vastaavat määrällisesti toisiaan, mutta on ristiintaulukoimatta, ovatko juuri erityisryhmiin kuuluvat niitä, jotka haluaisivat paremman vuokratuen (vrt. Luku ”Terveys”).

Hirvonen (2009) toteaa sosiaalisessa asumisessa asuvien tuloista, että ARA-vuokra-asuntokuntien suhteellinen tulotaso muihin ryhmiin nähden on heikentynyt, vaikka absoluuttinen tulotaso onkin parantunut. Vuonna 1995 ARA-asuntokuntien keskitulo kulutusyksikköä kohti oli 71 % kaikkien asuntokuntien keskitulosta, vuonna 2005

osuus oli 64 %. Hänen tutkimuksensa mukaan keskituloeron levenemisessä on kyse kahdesta ilmiöstä. Osaksi se heijastaa yleistä tuloerojen kasvua, kaikkein suurituloisin osuus talouksista on kasvattanut tulojaan selvästi eniten viimeisen kymmenen vuoden aikana. Nämä suurituloisimmat sijoittuvat asumisessaan lähinnä omistusasuntoihin, kun taas pienituloisten osuus ARA-kannassa näyttää lisääntyneen. Kahden alimman tulokvinttiin osuus ARA-vuokra-asuntokunnista on lisääntynyt 63 %:sta 67 %:in vuodesta 1995 vuoteen 2005.

Hirvosen (2009) mukaan asumistukea oli saanut ARA-vuokra-asuntokunnista 28 %, muista vuokra-asuntokunnista 20 % ja omistusasuntokunnista 2 %. Paitsi opintotukea, ARA-kannassa asuvat saivat muita tukimuotoja muita vuokra-asukkaita useammin. Lehtosen & Salosen (2008) asunnottomuutta käsitelleen tutkimus- ja kehityshankkeen yhteydessä kehitettiin asumisen tukipalvelumalli TUPA, jonka avulla tukea voidaan viedä mihin tahansa asuntoon.

Demografisten tekijöiden vaikuttavuudesta

Asukasryhmät

Asumistarpeet ovat hyvin universaaleja ja läheskään kaikki niistä eivät noudata kulttuurillisia normeja, jotka toisaalta monessa asiassa hallitsevat asumistapaamme.

Kaupunkikylä -asukaskyselyyn vastaamatta jättäneet lapsiperheelliset ja yksinhuoltajat jakavat keskenään hyvinkin samanlaisen arjen asumisen suhteen, vaikka heidän elämänsä voi muutoin olla erilaista. Jotkut heistä perustelivat Ässäkotien isännälle, Stefan Piesnack:lle vastaamispassiivisuuttaan kiireellä.

Alhaisen vastausaktiiviteetin omaavista ryhmistä nuoret ja maahanmuuttajat saattavat ajatella asumisestaan hyvinkin eri lailla kuin tähän Kaupunkikylä -asukaskyselyyn vastanneet tai ne, jotka vastasivat samaan tapaan kuin tähän kyselyyn kyselyn analyysiin käytettävissä vertailututkimuksissa. Vain yksi maahanmuuttaja vastasi.

Nuoret kuuluivat niihin, jotka useimmin jättivät vastaamatta, kuten he jättävät muun muassa äänestämättä kunnallisissa ja valtiollisissa vaaleissa. Nuoret ovat eläneet vanhempiensa luomassa yhteisössä; sekä viime vuosien vauraassa Suomessa (vuoden 2008 loppupuolelle) että myös 1990 -luvun alun laman värittämää aikaa, joka monelle heistä näyttäytyi ehkä erilaisena kuin aikuisväestölle (vrt. nuorisokulttuuri, kokemattomuus, työnsaantimahdollisuudet) niin hyvässä kuin pahassa.

Maahanmuuttajilla erityisesti kulttuurilliset erot vaikuttavat ajatuksiin asumisympäristön laadusta. Uskonnolliset tavat, kuten naisten ja miesten tilojen erottaminen toisistaan, erot hygieniatilojen käytössä tai seurusteluun naapurustossa liittyvät tavat asettavat isoakin suomalaisesta asumistavasta poikkeavia vaatimuksia asumiselle (Himanen 2008). Toisaalta on ryhdytty ehdottamaan, että maahanmuuttajien kohdalla noudatettaisiin nykyistä enemmän "maassa maan tavalla" -periaatetta, mikä mahdollisesti rohkaisisi maahanmuuttajia paremmin sopeutumaan uuteen kotimaahansa.

Koulutus, ikä ja terveys

Joidenkin käyttäjätutkimusten mukaan (Lehto 1998, Himanen 2003, Himanen & Järvi 2007), Hirvosen (2009) ja tämän Kaupunkikylä -asukaskyselyn mukaan koulutuksella ei ole yhtä merkitsevää vaikutusta asumisesta annettuihin mielipiteisiin, vaikka esimerkiksi arvoihin se vaikuttaa (Puohiniemi 2006). Missä vaiheessa arvot ja niiden takana olevat demograafiset tekijät alkavat vaikuttaa asumisen valintoihin, lienee tarkkaan tutkimatta (vrt. asunnon valintaperusteet Luvut "Malmin Ässäkoteihin asumaan", "Asunnonvalinta ja muutto" ja "Laadukkaaseen asumiseen").

Arvojen ajatellaan vaikuttavan valintoihin, kuten ostopäätöksiin, työpaikan vaihtoon. Tosin arvoihin turvaudutaan usein silloin, kun muuta kriteeriä päätökselle tai motivaatiota toiminnalle ei ole. Asumisen valinnalle ja hankinnalle on perustarpeista lähtevät käytännölliset perusteet ja motiivit. Samoin monille ravitsemukseen liittyviin valintoihin, joissa pätevät monet samankaltaiset käytänteet kuin asumisessa (Urala 2005 teoksessa Himanen 2008).

Sama korreloimattomuus asumisesta annettuihin arvioihin pätee ikään kuin koulutukseen. Fyysinen kunto ja terveys (vajaatoimisuus) voivat olla ikää merkitsevämpiä asunnon valintaan vaikuttavia tekijöitä.

Tässä tutkimuksessa myöhemmin käsitellään arvoja eri yhteyksissä (Luvut "Asukaskeskeinen toimintaympäristö asumistietoisuudesta kiinni", "Arvoista, normeista ja sosiaaliturvasta asumispalveluun" ja "Miten kiinteistöjohtamisessa kovat ja pehmeät arvot kohtaavat"). Silloin käsitellään arvoja yritystoiminnan motivaattoreina ja niiden vaikutusta yrityksessä valittuihin tuote- ja palvelukonsepteihin eikä tarkoiteta asukkaiden arvojen vaikutusta heidän asumisestaan antamaan arvioon, mistä tämän kappaleen yhteydessä on puhe.

Sukupuoli

Joidenkin käyttäjätutkimusten mukaan (Lehto 1998, Himanen 2003, Himanen & Järvi 2007) erityisesti sukupuoli vaikuttaa asumisesta ja tietotekniikan käytöstä annettuihin arvioihin. Sukupuolella on siis väliä, kun tämänkin asukaskyselyn tulosta arvioidaan. Naiset vastaavat usein miehiä hanakammin, kuten tähänkin kyselyyn talossa, missä lisäksi asujaimisto oli miesvaltaista. Eroja nais- ja miesvastaajien välille voi syntyä sellaisista asioista kuin:

- miehet saattavat naisia helpommin korostaa asunnon viihtyvyyttä, kun taas asunnon laatu ja siellä olevan teknologian toimivuus erityisesti arjen askareissa saattaa olla naisille erityisen tärkeä (esim. Lehto 1998)
- miehet ovat naisia kiinnostuneempia erilaisista asunnon sisäilman säätöön liittyvistä asioista, vaikka naiset ovat miehiä vaativampia sisäolosuhteiden suhteen ja kiinnittävät miehiä enemmän huomiota sisäolosuhteiden laatuun ja niiden puutteisiin, kuten kärsivät vedosta ja alhaisista lämpötiloista (vrt. fysiologiset ja vaateetusta koskevat erot: miehet tuottavat naisia enemmän lämpöä ja pukeutuvat useimmiten paremmin lämpöä eristäviin vaatteisiin) (Himanen 2007a)
- miehet säättävät kodin sisäolosuhteita naisia useammin ja toimistoissa naiset kokevat, että he eivät voi vaikuttaa ympäristöönsä yhtä hyvin kuin miehet kokevat voivansa (Himanen 2007a)
- miehet ovat etenkin kodin teknologian käyttäjinä kiinnostuneita sovelluksista, jotka liittyvät viihteeseen ja urheiluun ja niihin liittyvästä tiedosta, kun taas naiset kuluttavat miehiä enemmän kulttuuriin ja oppimiseen liittyviä palveluita (esim. Himanen 2003)
- naiset tyytyvät miehiä pienempään tilaan (ehkä etenkin yksin asuessaan esimerkiksi pienempien tulojensa vuoksi) (Himanen 2008)

Tämän demografisen tekijän vaikutuksesta tämän tutkimuksen tulokseen on vaikea vetää johtopäätöksiä, koska vastauksia ei ole jaoteltu miesten ja naisten vastauksiin. On kuitenkin hyvä tunnistaa tämän seikan mahdollinen vaikutus saatuun tulokseen.

Tiedämme, että naiset ja heistä juuri iäkkäimmät vastasivat ahkerimmin. Aineistossa esimerkiksi sisäolosuhteiden tai asunnon materiaalivalintojen kohdalla vastaukset hajautuvat (Luku "Sisäilma"), mutta ei ole analysoitu, johtuuko se siitä, että naiset ja miehet vastaavat eri tavoin. Ässäkodit ovat pieniä ja Malmin Ässäkodissa asuu enemmän miehiä kuin naisia, joten muutkin tekijät kuin sukupuoli vaikuttavat siihen, kuinka pieneen asuntoon on tyytyminen.

Malmin ässäkotilaisten profiilista

Suomalaisen asumispolitiikan eräitä kulmakiviä on ollut erilaisten hallintamuotojen mukaisten asuntojen rakentaminen samalle asuinalueelle eli erilaisten asumistapojen sekoittaminen keskenään. Vuokra- ja omistusasunnot ovat samalla alueella. Kuitenkin oma haasteensa on ollut vielä voittaa turhat ennakkoluulot, kun jollekin asuinalueelle suunnitellaan ARA-vuokrataloa (vrt. asukasvalinta Luvuissa ”Aihepiirit” ja ”Malmin Ässäkoteihin asumaan”). Pelätään alueelle vyöryvän ongelma-asukkaita. Väitetään, että ajatus: ”Periaatteessa hyvä ajatus, mutta ei meidän kulmillemme”, elää sitkeässä jopa virkamiestasolla. ”Ässäkodit on tarkoitettu pääsääntöisesti aivan tavallisille espoolaisille: vanhuksille, itsenäistyville nuorille, opiskelijoille, työssä käyville ja kuntoutujille tarkoituksena estää mahdollinen syrjäytymiskehitys”, Pertti Nurminen on listannut lehtihaastattelussa espoolaisen *Setlementti* Onnenkenkä ry:n aikeista rakentaa Ässäkoti.

Kyselyvastausten analyysin perusteella voi todeta seuraavaa vastaajista:

- He vastaavat asumisestaan tehtyyn kyselyyn ylipäättään samoin kuin muutkin asukasryhmät ja asettavat asunnolleen samanlaisia korkeita laatuvaatimuksia kuin mitä omistusasunnoissa, muissa vuokrataloissa tai muissa maissa asuvat, kuten muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta tämän analyysin vertailutiedot osoittavat (poikkeuksina mm. hyvä asumistietoisuus, hyvä yhteisöllisyys, hyvä kylpyhuone (vrt. mitoitus)).
- He ovat tyytyväisiä alueellisiin lähipalveluihin, jotka yleensä ovat asukkailla hyvin tärkeitä.
- He haluavat asua rahallisessa ympäristössä. Kotirauha on kaikille tärkeä.
- He kokevat asuinympäristön häiriötekijät asumistaan häiritsevinä, kuten yöaikaan meluisan lähiravintolan tai läheisen junaradan melun. Jos jokin arjessa on Ässäkodeissa ongelmallista, niin nukkuminen. Tosin siihen voi olla muitakin kuin asuinpaikasta johtuvia syitä.
- He välittävät naapureistaan, tuntevat saavansa tarvittaessa muilta apua ja ovat valmiit sitä itse antamaan, kuten esimerkiksi suomalaisten ikääntyvien keskuudessa tehty käyttäjä tutkimus osoitti muidenkin tekevän (ts. vanhuksset eivät ole vain hoivattavia, vaan hoitavat läheisiään, ei vain espanjalaiset vaan hyvinvointivaltion suomalaiset hoitavat läheisiään vapaaehtoisesti).
- Monet kokevat olevansa itse vastuussa terveydestään kuten länsimaisissa yhteiskunnissa yleensä koetaan.
- Monet heistä haluavat pitää yllä hyvää terveyttä oikeilla ruokailutottumuksilla ja liikunnalla, kuten tavallista.
- He toivovat, että vuokra-asumisen pelisäännöt ovat selkeät ja ongelmallisiin asioihin puututaan mahdollisimman pian.
- He haluavat, että asumista häiritseviin asioihin asuinyhteisössä puututaan ja ne hoidetaan välittömästi kuntoon.
- Tarvittaessa he järjestelivät vuokranmaksuaan, mutta huolimatta vaatimattomista tuloistaan he hoitavat sen.
- Suuri osa heistä haluaisi järjestää asiansa paremmalle tolalle löytämällä parempia ansaitsemismahdollisuuksia, ei välttämättä ulkopuolista apua.

Kaiken kaikkiaan ässäkotilaiset vaikuttavat monessa suhteessa aivan ”taviksilta”, mikä ei liene asumisen ammattilaisille yllätys (Avramow 2001 todennut pienituloisten asumisen muistuttavan pääosin muiden asumista muutoin paitsi kustannustasoltaan, vrt. Luvut ”Asunnon koko asukaspalautteen perusteella”, ”Määräysten tarve”, ”Monikasvoinen asuinalue” ja ”Löyhää yhteisöllisyyttä”).



Kuva Mervi Himanen

Asukkaiden arviot

Asumishistoria

Vuokralla asuminen asumismuotona

Suomessa asutaan enemmän omistusasunnoissa kuin vuokralla ja vuokralaiset voivat joutua perustelemaan asumismuotoaan niin itselleen kuin muillekin (Luku ”Kiinteistön arvosta asukkaalle”). Monia syitä vuokralla asumiseen löytynee, mutta vuokralla asutaan ainakin kahdesta syystä:

koska ei pystytä hankkimaan omistusasuntoa taloudellisista syistä tai elämän tilapäisyyden vuoksi tai

koska se on valinta vapauden puolesta (paikkariippumattomuus) ja taloudelliset varat halutaan sitoa muualle.

Suurin osa vastaajista (68 %) oli muuttanut Malmin Ässäkoteihin, koska pitää vuokralla asumisesta ja aikoo asua vuokralla jatkossakin. Helsingissä vuokra-asuminen (47,7 %) on yleisempää kuin omistusasuminen (41,7 %), mikä poikkeaa selvästi muun Suomen asunnon hallintamuotojen yleisyyden täysin päinvastaisesta järjestyksestä (32,0 % vuokralla ja 57,6 % omistusasunnossa). Laakson (2007) mukaan vuokra-asuntojen osuus Helsingin seudun asuntokannasta on vakiintunut 2000-luvulla noin 45 %:iin ja Helsingissä noin 55 %:iin eli selvästi korkeammalle tasolle kuin muualla seudulla. Seudun vuokra-asunnoista suunnilleen puolet on yhteiskunnan tuella rakennettuja ja puolet vapaarahoitteisia.

Noin 1/3 vastaajista pitää nykyistä asumistaan tilapäisenä syystä, jota ei mainitse (Taulukko 22). Vastaajissa oli noin 1/6 elämän ylimenovaiheessa olevia ja nuoria, jotka ovat tavallaan vastaavassa tilanteessa.

Laakson (2007) mukaan tutkimusten perusteella omistusasumisen yleistymistä puoltavia tekijöitä ovat:

- Tulotason kasvu, joka laajentaa niiden ihmisten joukkoa, joille omistusasunto on taloudellisesti mahdollinen.
- Sijoitusnäkökulma: omistusasunto pääkaupunkiseudulla on historiallisesti tarkasteltuna ollut kannattava sijoitus.
- Väestön ikääntyminen: tutkimusten mukaan omistusasumisen todennäköisyys kasvaa iän myötä; tähän liittyy myös omistusasunnon rooli eläkesijoituksena tai -turvana sekä ikääntyvien halu jättää perintöä seuraaville polville. Toisaalta ikääntyminen voi luoda uudenlaista kysyntää myös vuokra-asuntomarkkinoille.
- Suuremmat valinnanmahdollisuudet asuntomarkkinoilla, koska omistusasuntokanta on laajempi ja monipuolisempi sekä laadullisesti että alueellisesti (laadusta on esitetty myös eriäviä näkemyksiä; kirjoittajan kommentti).
- Rahoitusmarkkinoilla tapahtuneet muutokset Suomen EMU-jäsenyyden ja Euron käyttöönoton jälkeen, jotka ovat johtaneet aikaisempaa selvästi vakaampaan ja tähän mennessä myös alempaan korkotasoon, pitempiin laina-aikoihin sekä pankkien kilpailun myötä alentuneisiin korkomarginaaleihin. Näiden myötä omistusasumisen rahoituskustannukset ovat paremmin ennakoitaviksi.

Laakson (2007) mukaan on kuitenkin myös lukuisia tekijöitä, jotka puoltavat vuokra-asumisen säilymistä yleisenä asumismuotona:

- Tuloerojen kasvu ja pienituloisten taloudellisen aseman suhteellinen heikkeneminen 1990-luvun laman jälkeen; keskimääräisestä tulojen kasvusta huolimatta tulevaisuudessakaan suuri osa kotitalouksista ei pysty hankkimaan omistusasuntoa
- Vieraskielisen väestön kasvu; suuri osa maahanmuuttajista ei tavoitteista riippumatta ainakaan alkuvaiheessa - osa ei koskaan - pysty hankkimaan omistusasuntoa, johtuen heikosta työmarkkina-asemasta sekä diskriminaatiosta asuntomarkkinoilla
- Elämäntapavalinnat, joiden mukaisesti osa ihmisistä ei tulevaisuudessakaan halua sitoutua omistusasumiseen arvovalintojen tai taloudellisten valintojen mukaisesti.
- Liikkuvuuden lisääntyminen mm. pätkätoiden, matkustusta edellyttävien työtehtävien ja toistuvien työpaikan vaihdosten yleistymisen vuoksi; koska vuokra-asunnossa asunnon vaihdon kustannukset ovat normaalisti pienemmät kuin omistusasunnoissa, työn tai elämäntavan vuoksi liikkuvaa elämää viettävälle vuokra-asuminen voi olla kannattavaa.
- Väestön ikääntyminen tulee kasvattamaan erilaisten palveluasumiskonseptien kysyntää, sen myötä myös vuokra-asuntomuotoista palveluasumista. Myös muissa maissa yleistynyt eläkejärjestely, jossa eläkeläinen myy omistusasuntonsa sijoittajalle ja jatkaa asumista samassa asunnossa vuokralaisena, tulee yleistymään myös Suomessa.
- Vuokra-asuntorahastot ja niihin mahdollisesti sijoittavat ulkomaiset sijoittajat voivat tuoda vuokra-asuntomarkkinoille uudenlaisia innovaatiota ja tuotteita, jotka voivat houkuttaa uusia asiakasryhmiä vuokra-asumisen piiriin.

Taulukko 22. Vuokralla asuminen (vastaajien lukumäärät, n=47)

Mieleinen asumismuoto, jossa haluan pysyä	32
Tilapäinen asumismuoto (esim. nykyisen elämäntilanteen vuoksi)	15

Taulukko 23. Tilapäisratkaisun syy (vastaajien lukumäärät)

Muusta syystä	18
Olen juuri kokenut suuren elämänmuutoksen, enkä ole vielä ratkaissut vakituista asumista	5
Olen itsenäistymässä lapsuuden kodistani	2
Opiskelen	1

Muuttohaaveet

Suurin osa vastaajista (60 %) haaveilee muuttavansa Malmin Ässäkodista toisenlaiseen asuntoon (Taulukko 24). Moni suunnittelee muuttavansa vakituisesti (Taulukko 25). Näin siitä huolimatta, että edellä todettiin monen halunneen muuttaa Ässäkotiinsa toisesta vuokraloyhtiöstä. Muutto toiseen vuokra-asuntoon voi merkitä muuttoa toiseen Ässäkotiin tai muualle, mitä ei eritelty kyselyssä. Isäntään tai emäntään otettujen yhteydenottojen syitä selvittäneestä kysymyksestä käy ilmi, että hyvin moni vastaajista asioi isännän kanssa asunnon vaihtoon liittyvissä asioissa (Taulukko 50) eli muutto toiseen Ässäkotiin on monella mielessä.

Juntto (2007) toteaa, että suomalaiset muuttavat paljon: neljäsosa suomalaisista harkitsee muuttoa. Himanen (2008) toteaa, että iäkkäätkin ratkaisevat ikääntymiseen soveltumattoman asumisensa espanjalaisia useammin muuttamalla. Juntton (2007) mukaan muuton syyt liittyvät useimmiten asunnon kokoon ja perhetilanteeseen, omakotitalon saadakseen muuttaa alle kymmenesosa. Nuoret muuttavat muita useammin, mutta 75 vuotta täyttäneistäkin joka kymmenes suunnittelee muuttoa.

Muuttohalukkuuteemme voi olla useita syitä, mutta asukkaiden huonot mahdollisuudet vaikuttaa asumiseensa erityisesti vuokra-asunnoissa voi korreloida sen kanssa, että vaihdetaan kokonaan asuntoa sopivammaksi, kun sitä ei voi muuttaa omiin tai muuttuneisiin tarpeisiin sopivaksi (ks. asumiseen vaikuttamisesta Luvut "Asumispalvelujen laatu", "Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus"). Toisaalta esimerkiksi espanjalaiset asuvat paljon myös kerrostaloissa eivätkä sen vuoksi voi vaikuttaa asumiseensa tai muuttaa asuntojaan tarpeisiinsa sopiviksi. He kuitenkin pysyvät suomalaisia herkemmin paikallaan kuin suomalaiset (Himanen 2008).

"Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2005" -tutkimus osoitti, että oman asunnon laatu vaikuttaa eniten siihen halutaanko muuttaa vai ei (Korhonen & Takala 2007). Silloin siis voidaan haluta muuttaa saman yhtiön toiseen asuntoon tai muualle.

Ässäkotilaisten mielipiteet nykyisen asuntonsa laadusta vaihtelivat, mutta olivat jonkin verran voittopuolisesti enemmän myönteisiä kuin kielteisiä (vrt. Luku "Asunnon laatu") ja vähintään Ässäkotia pidettiin yhtä hyvänä kuin Helsingin kaupungin vuokralaiset pitivät omaansa. Joten tämä Kaupunkikylä -asukaskysely ei paljastanut mitään erityistä syytä, miksi joku haluaisi vaihtaa toiseen yhtiöön. Määrällisesti muuttohalukkuudesta saatujen ja asuntoonsa tyytyväisten vastauksia on saman verran (ristiintaulukointia asunnon laadun ja muuttohalukkuuden välillä ei ole tehty).

Kuten edellä todettiin, selvittäessä syitä Ässäkoteihin hakeutumiseen kävi ilmi, että niiden maine on hyvä (vrt. Luku "Hakeutuminen Malmin Ässäkoteihin"). ^{2/3} vastaajista oli suositellut Ässäkoteja ystävälleen. Hyvä maine voi luoda myös katteettomia tai paremminkin katteettomilta tuntuvia odotuksia asunnon laadusta.

Hirvonen et al (2005) tutkittuaan sekä omistus- että vuokra-asukkaita totesi, että noin 60 % vastaajista yhtyi väittämään "luulen asuvani pitkään nykyisessä asunnossani". Omistus- ja vuokra-asukkaiden välille muodostui tässä selvä ero siten, että omistusasunnoissa asuvista noin 70 % aikoi asua pitkään nykyisessä asunnossaan, vuokralla asuvista vain noin 40 %. Myös iän suhteen muodostui varsin selkeä riippuvuus: alle 30-vuotiaista väittämään yhtyi noin joka toinen, yli 70-vuotiaista yli 80 %.

Tässä Kaupunkikylä -asukaskyselyssä iäkkäiden osuus oli suuri, mikä siis voi vaikuttaa osaltaan nykyisen asuintavan suosioon, joskin on huomattava, että Hirvonen et al (2005) oli tutkinut nykyistä asuntoa ei asumismuotoa, kuten tässä tutkimuksessa on tehty.

Mielenkiintoista on myös huomata, että tässä suhteellisen iäkkäässä vastaajaryhmässä ei ollut ketään, joka suunnitteli muuttavansa yhteisasumiseen, hoitolaitokseen, tms. Ikääntyvien suomalaisten keskuudessa yhteisöön muuttaminen on ollut yllät-

tävässä suosiossa (Himanen 2008). Kysymyksenasettelu niputtaa yhteen yhteisöt ja hoitolaitokset, joka voi vaikuttaa vastaukseen. Samoin ässäkotilaiset voivat jo kokea asuvansa yhteisössä (Luku ”Viihtyminen ja yhteisöllisyys”).

Taulukko 24. Haaveilletteko toisenlaisesta asuintavasta tulevaisuudessa?
(vastaajien lukumäärät, n=47)

Kyllä	28
Ei	19

Taulukko 25 . Suunnitteletteko muuttavanne vakitu-
sesti?
(vastaajien lukumäärät, n=26)

Toiseen vuokra-asuntoon	13
Omistusasuntoon	8
Muualle (esim. ulkomaille, tms.)	
Yhteisasumiseen, hoitolaitokseen, tms.	3

Malmin Ässäkoteihin asumaan

Hakeutuminen Malmin Ässäkoteihin

Vajaa $\frac{1}{3}$ löysi Ässäkodit kirjallisen tiedon perusteella. Vastaajista 40 % oli kuullut kaverilta Ässäkodeista (Taulukko 26). Vain 15 % sai tiedon Ässäkodeissa olevista vapaista asunnoista tietoverkon välityksellä. Sähköinen viestintä ei siis ole vielä paras vuokra-asumisen myyntikanava.

Malmin Ässäkodin hyvästä maineesta kertoo se, että 68 % vastaajista oli suositellut Ässäkoteja ystävälleen. Miltei joka toisen suositelijan kaveri on hakenut asumaan

Taulukko 26. Mistä saitte kuulla Ässäkodeista?
(prosenttiosuudet vastaajista ja lukumäärät, n=53)

40 %	Tuttavalta tai ystävältä	21
15 %	Muualta	8
15 %	Lehti-ilmoituksesta	8
15 %	Internetistä	8
9 %	Muulta asiantuntijalta	5
6 %	Sosiaalitoimistosta	3
-	Opintoneuvojalta	-

Taulukko 27. Jos olette suositelleet Ässäkoteja
jollekulle (n=38), onko hän
(vastaajien lukumäärät, n=31):

1. hakenut sinne asumaan?	
Kyllä	21
Ei	17
2. päässyt sinne asumaan?	
Kyllä	13
Ei	18

Taulukko 28. Ässäkoteja ystävälle tai muulle tärkeälle henkilölle suositelleet heidän tarvitessaan asuntoa (vastaajien lukumäärät, n=53)

Kyllä,	36
Ei	17

Taulukko 29. Juuri Ässäkotiin asumaan hakeutumisen syy
(vastaajien lukumäärät, n=54)

Halusin muuttaa pois toisesta vuokratulo-asunnosta ³	14
En saanut asuntoa muualta, joten tärkeintä oli, että sain asunnon	12
Muu syy, mikä?	10
En tiennyt saanko asunnon muualta	9
Kuulin, että Ässäkodit ovat hyviä ja halusin vain niihin	3
Halusin muuttaa juuri tälle alueelle vuokralle	3
Pidin vuokraa sopivana	2
Halusin muuttaa tuttavien lähelle vuokralle	1

³ Koska Malmi on Ässäkotien ensimmäinen kohde, tässä tarkoitetaan muuta vuokratulo-yhtiötä.

(Taulukko 27). Kun Ässäkodeista kuullaan kavereilta ja kun neljännes hakemuksista tulee asukkaiden suosituksesta, voidaan todeta, että ”puskaradio” näyttää olevan paras sanan saattaja. Tutkimusryhmässä arveltiin, että tämä saattaa olla syynä myös Malmin Ässäkotien asukkaiden miesvaltaisuuteen.

Moni oli halunnut muuttaa ja päässyt muuttamaan Malmin Ässäkotiinsa toisesta vuokratalo-asunnosta. Muuttohalukkuus toisesta vuokratalosta ja halu muuttaa vain Ässäkoteihin olivat tärkeä muuttohalukkuuden syy (yhteensä 17 vastausta) asunnottomuuden jälkeen tosin (Taulukko 29, ei saanut muualta tai ei tiennyt saako, yhteensä 21).

Asunnonvalinta ja muutto

Ässäkotien asukasvalinnassa otetaan huomioon hakijoiden

- asunnon tarpeen kiireellisyys (muuttouhka, asunnottomuus),
- varallisuus (Valtioneuvoston vahvistamat varallisuusrajat) ja
- mm. tulot, hakijatalouden henkilömäärä.

Vastaajista oli asunnottomuustausaisia 19 %, mikä oli pääasiallinen muuton syy. Kuten mainittu, vastanneiden tulot alittavat selvästi Valtioneuvoston asettamat tulo-rajat, vaikka noin puolet vastanneista kävi töissä. Vaihtoehdon ”Muusta syystä” mainitsevia on paljon Ässäkoteihin muuttaneiden joukossa, kuten edellä Ässäkotei-

Taulukko 30. Ässäkoteihin muuttamisen syy¹
(vastaajien lukumäärät)

Irtisanominen, häätouhka	11
Muu syy	11
Asunnottomuus	10
Asunnon ahtaus	8
Korkeat asumiskustann.	6
Mukavuudenhalu	6
Muutto vanhempien luota	6
Asunnon huono laatutaso	5
Muutto lähelle ystäviä	5
Eläkkeelle jääminen	4
Terveysten muuttuminen	4
Halu muuttaa kerrostaloon	3
Asumisoikeuden jatkuvuuden epävarmuus	3
Huonot liikenneyhteydet	3
Työpaikan vaihto	3
Asuinalueen taso yleisesti huono	2
Vanhempien elämäntilanteen muutos	2
Sukulaisten/tuttavien luona asuminen	2
Muutto lähelle sukulaisia	2
Alueen sopimattomuus lasten kasvu ympäristöksi	1
Halu muuttaa asuntolaan	1
Liian suuri asunto	1
Puutteelliset tai kaukana sijaitsevat palvelut	1
Alueen rauhattomuus	1
Uudet aktiviteetit, esim. harrastukset	1

¹ Valittu usea vaihtoehto

hin ”muusta syystä” hakeutuviakin, joten kysely ei tavoittanut kaikkia muuton syitä. Heidän joukossaan, jotka sanovat muutolleen ”muun syyn” saattaa olla esimerkiksi erityisasumista tarvinneita.

Kuten edellä mainittu, asunnottomuus on ylivoimaisesti tärkein syy muuttoon Ässäkoteihin (Taulukko 30). Sen jälkeen asunnon ahtaus ja edullisuus nousevat seuraavaksi tärkeimmiksi. Koska vastaajien tulotaso oli alhainen (Taulukko 13), asumiskustannukset vaikuttavat jonkin verran enemmän kuin tavallisesti asunnon valintaan. Yleisesti liikenneyhteydet ja palvelujen saavutettavuus nousevat merkittäviksi asunnon valintakriteeriksi, mutta ässäkotilaisilta ei varsinaisesti kysytty palvelujen saavutettavuutta, vaan niiden puutteellisuutta, mikä ei ollut tärkeää muuttoa Ässäkoteihin suunniteltaessa niin kuin eivät liikenneyhteydetkään. Malmin lähipalveluihin ässäkotilaiset ovat tyytyväisiä (Luku ”Lähipalvelut”).

Laakso (2007) toteaa tutkimuksessaan pääkaupunkiseudun tonttitarjonnasta ja asuntomarkkinoista asuntomarkkinoiden, työmarkkinoiden ja väestökehityksen välisestä yhteydestä: ”Aluetalouden perustekijät eli tuotanto ja työllisyys ovat ennen kaikkea seudullisia ilmiöitä. Ne vaikuttavat väestökehityksen taustalla muuttoliikkeen välityksellä. Koko seudun tasoiset aluetalouden ilmiön heijastuvat vaihtelevasti kaikkiin seudun kuntiin. Asuntomarkkinat toimivat seudullisella tasolla sekä vetovoimatekijänä että muuttoliikkeen mahdollistajana tai rajoittajana.” (vrt. Luku ”Tarve vai toive, työntö ja veto”)

Hirvonen et al (2005) toteaa, että yleensä asunnon jo hankkineille tai hankinta-aikeissa oleville tehdyissä kyselyissä tärkeinä valintaperusteina ovat nousseet esille asunnon hinta, sijainti ja omistusmuoto. Ns. ”elämänkaarajatusta” ovat tukeneet havainnot, joissa perheellisillä kotitalouksilla merkittäväksi asunnon vaihtamisen syyksi osoittautuu lisätilan tarve verrattuna aiempaan. Ihmisten varallisuustason noustessa ja kulttuurisen pääoman kumuloituessa rationaalisten tekijöiden rinnalla on kiinnostuttu vaikeammin perusteltavissa olevista valintatekijöistä. Näitä ovat esimerkiksi yksilöllisen elämäntavan asunnoille ja asuinympäristöille asettamat vaatimukset ja talojen ja alueiden arkkitehtuurin kokeminen tai asumisella ”tyylittely” (esim. Manninen 2004).

Tärkeänä valintoja ohjaavana tekijänä on pidetty myös paikkaan tai alueelle juurtumista. Käsitys voi olla seurausta siitä, että asuntojen välisissä muutoissa suositaan usein paikallisuutta ja omiin asuinalueisiin ollaan eri kyselyjen mukaan usein sitoutuneita (esim. Ilmonen et al 2000, 90 - 92; 202).

Hirvonen et al (2005) mukaan kyselyvastausten perusteella uuden asunnon valintatekijät voidaan asettaa seuraavaan tärkeysjärjestykseen:

1. liikenneyhteyksien taso
2. palvelujen saavutettavuus
3. asunnon huonejaon (pohjaratkaisun) sopivuus
4. asuinalueen tunnelman miellyttävyys
5. lisätilan tarve
6. asuinalueen tyyli ja sen kokeminen omakseen
7. asunnon hinnan/vuokran kohtuullisuus
8. talon arkkitehtuurin (ulkonäön) miellyttävyys
9. asuinalueen sosiaalinen ympäristö ja sen kokeminen
10. työpaikan/puolison työpaikan sijainti suhteessa asuinpaikkaan
11. asunnon sijainnin läheisyys verrattuna edelliseen.

Lehto (1998) jo totesi hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyyden tärkeyden. Hänen tutkimuksissaan esiintyi asuinalueen rauhallisuus, mikä koettiin tärkeämmäksi kuin esimerkiksi alueen statusmainen arvo. Asuinalueen tunnelmallisuutta, tyyliä tai sosiaalista ympäristöä tai niiden merkitystä muuttoon ei tässä yhteydessä

suoranaisesti käsitelty, mutta alueen merkityksestä löytyy muunlaisia arvioita, kuten rauhallisuus ja lasten viihtymisen asettamat vaatimukset (Taulukko 30).

Hirvonen et al (2005) totesi tilajärjestelyt kolmanneksi tärkeimmäksi asunnon valintaperusteeksi, joten niitä ei sovi vähätellä – ehkä niiden merkitys pienessä asunnossa vielä korostuu. Malmin ässäkotilaisilta ei kysytty tässä muuton yhteydessä tilaratkaisusta. Moni heistä muutti, koska edellinen asunto oli ollut ahdas tai sen laatu oli huono. Lisätilan tarve esiintyy Malmin Ässäkodeissa asumisen toivelistalla (Taulukko 42, Luku ”Asunnon koko”). Myöhemmin huomataan myös, että jotkut Malmin ässäkotilaisista eivät ole tyytyväisiä nykyisen asuntonsa tilajärjestelyihin (Luvut ”Arjen sujuminen”, ”Tilaratkaisujen toimivuus”).

Työpaikan vaihto lienee ollut ässäkotilaisille samalla tavoin syynä Malmille muuttoon kuin mitä Hirvonen et al (2005) tutkimuksessaan työpaikan vaihdon merkityksestä muuttoon havaitsivat.

Hirvonen et al (2005) analyysissään pohtivat juurtumisen vähäistä merkitystä uuteen asuntoon muuton syynä, löytäen monia syitä ja toteavat usein muutetun kuitenkin verrattain lähelle edellistä asuinpaikkaa (ss. 24–25). He näkevät nuorten ja ikääntyneiden muuttavan helpoimmin asunnon sijainnista riippumatta. Malmin ässäkotilaisilta ei kysytty, olivatko he halunneet muuttaa edellisen asuntonsa läheisyyteen. Sen sijaan monella heistä oli erityinen syy muuttaa Ässäkoteihin, mikä vähentää mahdollisuutta valita asunnon sijaintia välttämättä vanhan kodin läheisyydestä. Vapamuotoisista elinkaareen liittyvistä vastauksista päätellen moni oli joutunut elämänsä aikana eri syistä muuttamaan jo usein.

Ainakin iäkkäänä muuttaminen on suomalaisilla yleisempi tapa ratkaista asumiseen liittyviä ongelmia kuin esimerkiksi espanjalaisilla (Himanen 2008). Espanjalaisilla paikkauskollisuutta on selitetty tiiviin perheyhteisön asumisella ”samoilla kul-

Taulukko 31. Asunnonvalintakriteerit (Asuntomarkkinoiden VIP -tutkimus, Kyhämä 2009)

	Kun muutit nykyiseen asuntoosi, kuinka suuren painoarvon annoit seuraaville tekijöille asuntoa valitessasi?	Kun seuraavan kerran olet muuttamassa, miten arvioit samojen edellä mainittujen tekijöiden vaikuttavan asunnon valintaasi?
Sijainti	4,28	4,42
Asunnon koko	4,18	4,31
Kohteen hinta	4,06	4,29
Asuinalueen viihtyisyys	4	4,19
Kiinteistön kunto	3,85	4,32
Asuinalueen turvallisuus	3,85	4,15
Talotyyppi	3,8	4,2
Asumiskustannukset	3,71	4,1
Liikenneyhteydet	3,63	3,99
Asunnon laatu/varustetaso	3,49	3,91
Palvelut asuinalueella	3,46	3,86
Asuinalueen arvostus	3,39	3,68
Kiinteistön ikä	3,38	3,65
Energiätehokkuus	2,76	3,77
Liikkumisen helppous kiinteistössä (esim. onko talossa hissi)	2,65	3,33
Liikkumisen helppous asunnossa (esteettömyys)	2,61	3,33

Arvoasteikko 1-5, 1= ei merkitystä ja 5=erittäin suuri merkitys

milla”, joka kulttuuri on Espanjasta katoamassa. Sosiaalisten kontaktien merkitystä paikkauskollisuuteen mitattiin Ässäkodeissa kysymällä haluaako muuttaa ystävien tai sukulaisten läheisyyteen (Taulukko 30). Vaikka se ei ollutkaan merkittävä syy kuitenkin sekä sukulaisten tai tuttavien luokse muutettiin (2 vastausta) sekä heidän lähelle (2 vastausta).

Aivan vuoden 2009 alussa Kiinteistövälitysalan Keskusliitto (KVKL) ja Suomen Asuntotietokeskus toteuttivat asuntomarkkinoiden VIP-tutkimuksen (Kyhälä 2009). Sen tulos toteaa, että energiatehokkuuden merkityksen uskotaan nousevan vahvimmin tulevaisuuden asuntovalinnan tekijänä (Kyhälä 2009). Energiatehokkuus nousee valintakriteerinä samalle tasolle kuin nykyisistä valintakriteereistä esimerkiksi liikenneyhteydet, asuinalueen turvallisuus tai talotyyppi (vrt. Kaupunkikyly -hankkeen tavoite kestävän kehityksen käytöstä vuokra-asuntorakennuttamisessa, Himanen 2009). Laadullisista tekijöistä myös asunnon esteettömyys ja kiinteistön kunto ovat vahvistaneet merkitystään asunnon valintakriteereinä. Tutkimukseen osallistui 78 % omistusasunnossa, 19 % vuokralla, 4 % asumisoikeusasunnossa ja 3 % muussa asunnossa asuvaa.

Hakemuksen teko

Tietoverkko ei palvellut vielä parhaana tietolähteenä Ässäkodeissa olevista vapaista asunnoista, kun 15 % vastaajista sai tiedon vapaasta asunnosta verkosta. Sen sijaan suurin osa vastaajista (kolme neljännestä eli 79 %) haki S-Asuntojen kotisivuilta tiedot siitä, millaisia asuntoja on vapaana. Tietoverkko on hyvä asiatiedon välittäjä.

Yhtä moni haki kirjallisesti (22 henkilöä) kuin täytti sähköisen kaavakkeen (21 henkilöä). Hakemuksen teko koettiin helpoksi niin netissä kuin kirjallisestikin (Taulukko 32). Kun puolet täyttää elektronisen hakukaavakkeen, vaikka harvempi 1/3 ilmoittaa omistavansa kotitietokoneen (Taulukko 32), voitaneen todeta, että suhtautuminen sähköiseen hakuun on myönteinen.

Taulukko 32. Hakumenettely

Millaista hakeminen teistä oli? (vastaajien lukumäärät, n=53):	
helppoa	51 (96 %)
työlästä	2
Miten haitte Ässäkotia? (vastaajien lukumäärät, prosenttiosuudet suluissa, n=53)	
täyttämällä kirjallisen kaavakkeen ja tuomalla sen S-Asuntojen toimistolle	19 (36 %)
täyttämällä kirjallisen kaavakkeen ja lähettämällä sen postitse	17 (32 %)
täyttämällä sähköisen kaavakkeen Internetissä	17 (32 %)
Löysittekö S-Asuntojen kotisivuilta kaiken tarvittavan tiedon Ässä-kodeista? (vastaajien lukumäärät, n=47)	
kyllä	34
ei	14
Löysittekö S-Asuntojen kotisivuilta kaikki tarvittavat tiedot hakemusta varten (vastaajien lukumäärät, n=43)	
En saanut kotisivuista selkoa, vaan täytitte perinteisen kirjallisen kaavakkeen	18
En saanut kotisivuista täysin selkoa, vaan teidän piti pyytää apua	4
Kyllä hoidin hakemisen kokonaan netissä	16
Kyllä hoidin hakemisen netissä, mutta halusitte varmistua joistakin asioista tiedustelemalla asiaa vielä puhelimitse	5



Kuva: Mervi Himanen

Viestintä ja sähköisten palvelujen käyttö

Jokainen asunto on rakennusvaiheessa varustettu tietoverkkoyhteydellä. Asukkailla on käytössään talon sisäinen intranet keskinäistä yhteydenpitoa varten ja yhteydenpitoon S-Asunnot Oy:yn. Talon yhteisessä oleskelutilassa (isännän huoneen yhteydessä) on kaikkien käyttöön tarkoitettu tietokone tietoverkkoyhteyksineen.

Viestimien omistamisen ja käytön tilanne oli samanlainen kuin suomalaisilla yleensä eli miltei kaikilla oli kännykkä ja suurella osalla ($\frac{1}{3}$ vastaajista) kotitietokone (Taulukko 33). Tilastokeskuksen (2006) mukaan ikääntyneillä naisilla, joita vastaajissa oli myös useita, on vähiten kännyköitä väestössä keskimäärin.

Tilastokeskuksen vuosittain tekemästä tieto- ja viestintätekniikan käyttötutkimuksesta, jossa haastatellaan noin 3 000 henkilöä, käy ilmi, että noin 83 prosenttia 16–74-vuotiaista, oli käyttänyt internetiä viimeksi kuluneiden kolmen kuukauden aikana keväällä 2008 tehtyjen haastattelujen mukaan (Tilastokeskus, julkistus 25.8.2008, www.tilastokeskus.fi). Vuonna 2004 vastaava osuus oli 70 prosenttia. Internetin käyttö on nykyisin säännöllistä, sillä 78 prosenttia käyttää sitä viikoittain.

Malmin ässäkotilaisista 81 % ilmoitti ylipäätään käyttävänsä tietokonetta ja 64 % käytti sitä viikoittain, joten käyttö ei vastaa ihan maan keskimääräistä tasoa. Tosin vastaajissa oli verrattain paljon ikääntyneitä, joiden tietotekniikan käyttö ei yllä ihan muiden ikäryhmien tasolle, vaikkakaan suomalaisilla senioreilla ei ole todettu asenteellisesti olevan mitään tietotekniikan käyttöä vastaan (Himanen 2008).

Ässäkotilaiset käyttävät tietotekniikkaa kehittyneen tietoyhteiskunnan palvelutarjonnan mukaisesti (Taulukko 34 ja Taulukko 35). Himanen (2007b) on todennut, että tietokoneen käyttö saattaa alkaa pelien pelaamisesta (harrastus), yhteydenpidosta ja kotona työskentelemisestä. Tietoyhteiskunnan kehittyessä tietokoneen välityksellä on saatavilla enenevässä määrin palveluja, jolloin käyttö siirtyy asiointiin ja palvelujen hankintaan.

Yhteydenpitoa ja sosiaalisten kontaktien solmimista selvitettiin kysymällä, millä tavoin eri keinoja ja välineitä käytetään yhteydenpitoon (ks. viereinen sivu). Malmin ässäkotilaisilla oli sähköisten välineiden välityksellä pidettävän yhteydenpidon lisäksi verrattain paljon myös vierailuja lähipiirinsä luo. Sosiaalisessa kanssakäymisessä ja

yhteydenpidossa on kansallisia kulttuurisia piirteitä (Himanen 2008). Suomalaisten sukulaiset ovat usein kaukana ja yhteydenpidossa korostuu erilaisten sähköisten viestimien käyttö. Ikääntyvien sosiaalisia kontakteja tutkittaessa huomattiin, että vaikka vierailut ovat ehkä vähäisiä, naapureiden kanssa vaihdetaan kuitenkin miltei päivittäin joitain kuulumisia.

Talon isäntään ollaan yhteydessä melkein yhtä usein kuin sukulaisiin. Yhteydenottoja on paljon, koska asukkailla on hänelle paljon asiaa (vrt. Taulukko 50). Toisaalta häntä todennäköisesti pidetään henkilönä, johon on mukava tai helppo ottaa henkilökohtaisesti yhteyttä asioiden hoitamiseksi.

Ässäkotilaisista noin 20 % oli sosiaalityöntekijöihin yhteydessä ja noin 40 % vastaajista oli yhteydessä terveydenhoitohenkilökuntaan joko käymällä tai soittamalla. Vastaajat olivat keskimääräistä iäkkäämpiä ja ikääntyviä koskeneissa tutkimuksissa on havaittu, että ikääntyvät eivät juuri ota yhteyttä sosiaalityöntekijöihin, vaikka haluavat ao. palvelun olevan hyvin saatavilla (Laukkanen 2001, Himanen 2008), mikä näkyyneen tässäkin tuloksessa.

Taulukko 33. Viestimien hallinta (vastaajien lukumäärät)

1. Onko teillä?	
Kännykkä	49
Lankapuhelin	4
2. Onko teillä toimiva internetyhteys? (n=50)	
Kotona	31
Talossa	12
Ei	7 (14 %)

Taulukko 34. Viestimien käyttötaajuus (vastaajien lukumäärät, prosenttiosuudet suluissa) Käyttökö sitä? (n=47)

Usein (ainakin kerran viikossa)	30 (64 %)
Joskus	8
En (ollenkaa?)	9 (19 %)

Taulukko 35. Kotitietokoneen käyttötarkoitus¹ (vastaajien lukumäärät)

Tiedon hankintaan	34
Yhteydenpitoon ystäviin	28
Asiointiin, kuten erilaisten ilmoitusten ja anomusten tekoon netissä	27
Palvelujen saamiseen, kuten ostosten tekemiseen, ajan- tai lippujenvaraukseen	25
Harrastuksiin harrastamiseen	22
Yhteydenpitoon sukulaisiin	20
Työn tekemiseen	17
Muuhun	9
Yhteydenpitoon naapureihin	

¹ Valittu usea vaihtoehto

Taulukko 36. Tapa, jolla sukulaisiin ja ystäviin pidetään yhteyttä¹ (vastaajien lukumäärät)

	käymällä	soittamalla	tekstiviesteillä sähköpostilla	postitse	muulla tavoin	ei yhteyttä
lapsiin/vanhempiin	31	34	16	3	2	2
muihin sukulaisiin	21	36	18	5	2	2
ystäviin	32	37	25	7	5	0
naapureihin	8	13	2	0	18	11
talon isäntään/emäntään	26	28	9	0	3	2
sosiaalityön tekijöihin	8	9	1	2	1	27
kotipalveluun	0	2	0	0	0	36
terveydenhoitoon	25	20	2	0	2	7
muualle	27	28	21	9	4	0

¹ Valittu yksi tai usea vaihtoehto sen mukaan kuinka kuhunkin osapuoleen ollaan yhteydessä



Kuva Mervi Himanen

Asunnon laatu

Asukkaiden arviota nykyisen Ässäkodissa olevan asuntonsa laadusta mitattiin kolmentyyppisillä kysymyksillä. Ensinnäkin kysyttiin arjen askareiden sujuvuutta, jolla mitataan asunnon toimivuutta ja joka epäsuorasti antaa tietoa siitä, kuinka hyvin asunto vastaa asumisen tarpeita. Toiseksi vastaajia pyydettiin sanallisesti kertomaan asunnon kolme parasta ja huonointa ominaisuutta, joilla saatiin laadullinen (kvalitatiivinen) arvio asunnon laadusta. Lopuksi joillekin asunnon ominaisuuksille pyydettiin antamaan kouluarvosana – määrälliseksi laatuarvioksi. Viimeksi mainitut ominaisuuksille annettavat kouluarvosanoilla arvioitavat ominaisuudet valittiin mahdollisimman suurelta osin vertailukelpoisiksi Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2005 tehdyn kyselyn kanssa (Korhonen & Takala 2007).

Arjen sujuminen – toiminnallisuus

Arkiaskareiden sujuminen asunnossa kertoo yhdellä tavalla – lähinnä epäsuorasti – asunnon laadusta. Pääosin kaikki arkiaskareet sujuivat Malmin Ässäkodissa hyvin tai tavallisesti – erityisesti peseytyminen ja pukeutuminen (Taulukko 37). Joihinkin asioihin voisi kiinnittää vielä enemmän huomiota arkkitehtisuunnittelussa, kuten harrastus-, vaatehuolto- ja varastotiloihin sekä kyläilyn ja kutsujen järjestämisen sujumiseen.

Tilan tarvetta käsittelevien kysymysten kohdalla todettiin, että yhteinen juhlatila olisi asukkaiden suosiossa (Taulukko 45), mikä siis auttaisi kutsujen järjestämisessä. Sen sijaan asiantuntijoiden piirissä kyläilyjen sujumisen kannalta tarpeelliseksi ajateltu yhteinen vierashuone ei saanut asukkaiden hyväksyntää Malmin Ässäkodissa (vrt. kappale ”Tilantarve”).

Varastotiloissa on sattunut joitakin varkauksia, jotka ovat voineet vaikuttaa niistä annettuun arvioon sen lisäksi, mitä asukkaat ajattelevat niiden arkkitehtonisesta ja rakenteellisesta laadusta. Varastotilojen riittämättömyys ja esteellisyys ovat yleinen ongelma nykyisissä kerrostaloissamme, jos muunkin tyyppisissä asunnoissa.

Vaatehuollon ongelmat yllättävät (10 vastaajaa), koska S-Asunnot Oy:n Malmin kohteessa on talopesula ja kuivaushuone, jotka ovat suhteellisen ahkerassa käytössä: 20 % asukkaista käyttää sitä kerran viikossa, 30 % joskus ja loput puolet vastaajista (23 vastaajaa) eivät käytä sitä juuri ollenkaan. Näin ollen vaatehuollon ongelmiin voi olla talosta johtumattomiakin syitä.

Nukkuminen oli hankalaa, johon voi olla tilaratkaisujen ohessa syynä ulkoäänieristyksen puutteet (vrt. Luvut ”Asunnon laatu” ja ”Äänieristys asukkaiden ja määräysten kannalta”) ja meluisan ravintolan sijaitseminen Ässäkotien naapurina sekä junaradan läheisyys.

Pienien korjausten tekeminen tai muutosten tekeminen asuntoon ei ole sallittua (Taulukko 50), joten se kuului niiden ominaisuuksien joukkoon, jotka koettiin jonkin verran hankaliksi. Enemmän asunnon muutoksista kerrotaan luvussa ”Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus”.

Taulukko 37. Arkiaskareiden sujuvuus nykyisessä asunnossa (vastaajien lukumäärät)

	hankalaa	tavallista	sujuvaa
peseytyminen	0	13	39
pukeutuminen	0	21	31
yhteydenpito ulkomaailmaan/sähköinen viestintä	2	21	26
siivous	2	26	23
työskentely kotona	4	30	13
liikkuminen sisään ja ulos	5	22	25
virikstäytyminen	5	34	12
ruoanlaitto	6	20	25
lepääminen	6	25	22
kunnon ylläpito	6	33	12
harrastaminen	8	29	13
varastointi	8	31	12
pienet korjaukset	9	24	14
nukkuminen	10	23	20
vaatehuolto	10	28	12
kyläily	11	27	13
kutsujen järjestäminen	15	27	9

Sanallinen arvio

Aivan kuten Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2005 tehty kysely, Malmin Ässäkodissa tehty kysely (2007) paljasti asuntojen laadusta, että rauhallisissa kodeissa viihdytään parhaiten (Korhonen & Takala 2007).

Alla on luettelo nykyisen asunnon kolmesta parhaasta piirteestä kysyttäessä Malmin Ässäkotien asukkaita. Kaksi ensinnä parasta olivat (kolmanneksi paras toisti samoja teemoja):

Ensimmäisenä

- 9 rauhallisuus, rauhallinen ympäristö (ei meteliä öisin, ei iltaisin hiippailijoita, ei musiikkia ja juhlimista)
- 5 tilava
- 2 parveke, erillinen makuuhuone
- 4 kodikkuus, viihtyvyys
- 4 lämmin
- 2 raikas ilma, ilmanvaihtohuoneessa
- 4 toimivuus, asunnon tilaratkaisut, pyykkitupa (2)
- 3 hyvä ääneneristys
- 3 turvallisuus
- 3 siisti kunto
- 3 piha-alue, ympäristön viihtyisyys, ei slummimais... 3 sijainti 2 palvelut lähellä vuokrasuhteen pysyvyys hyvät naapurit rehellisyys

Toisena

- 8 kaappitilaa, riittävä koko (2), tilava kylpyhuone (2), parveke (2), makuuhuone
- 6 rauhallinen
- 4 kohtuullinen vuokra
- 5 hyvät naapurit (3), sukulaiset lähellä (2)
- 3 nykyaikainen varustelu, toimiva, käytännöllinen
- 3 valoisa
- 3 siisti
- 3 palvelut, hyvät yhteydet, sijainti
- 2 turvallinen
- 1 viihtyisä
- 3 muu

Nykyisen asunnon pahimmiksi puutteiksi Malmin ässäkotilaiset mainitsivat (kolmas toisti samoja teemoja):

Ensimmäisenä

- 6 (liian pieni, pieni koko; 2 ei omaa sauna, oma sauna; 2 erillinen makuuhuone, mh:n puute)
- 4 (parveke 3, lasittamaton parveke)
- 4 (ei yksilöitävää, ei mainittavia puutteita, en osaa sanoa, kaikki on kunossa)
- 4 (asuintalon sijainti; talo sijaitsee huonossa paikassa: junaliikenne, ajo..., sijainti junaradan ja betonisillan, autoliikenteen...; sijainti)
- 4 (viereinen yökerho häiriköi viikonloppuisin liikaa,... melu ulkona&rauhattomuus--> ravintola, night club style ikkunan alla, herään jatkuvasti m...)
- 4 (talossa esiintyy häiriötä, mihin ei puututa riittä..., naapurin ajoittainen meluaminen; kovaääninen huuta...; liian rauhatonta: päihdeongelmaisia asukkaita; koirien melu (haukunta) naapuriasunnoista)
- 3 (vuokran suuruus, korkea vuokra, vuoro liian kova)

Toisena

- 10 RAKENTEESEEN LIITTYVÄÄ
- varustetaso heikko vuokraan nähden
- liian korkeat säilytystilat
- kantavat seinät
- liian vähän ikkunoita
- makuuhuoneiden ovet kääntyvät typerästi väärään su...
- ulkoovi natisee avatessa ja seinät tärisee jos naa...
- Asuintalon reistaileva hissi; usein korjauksia
- äänieristys
- vetoisuuden tuntu/kylmyys
- liiallinen sähkön käyttö. Lamppuja ihan liikaa rap...
- 8 Parveke puuttuu, parvekkeen puuttuminen (on ns. "ranskalainen parve...", kunnollinen parveke (en ole koskaan tajunnut ransk..., todellisen parvekkeen, Parveke liian "läpinäkyvä" (ei mitään yksityisyys...puuttuminen (ranskalainen lö, oikea parveke olisi kiva

Ensimmäisenä

- 2 (äänieristys, naapurin ääni kuulu seinän läpi liian hyvin iltais...)
- 2 (ulkoposti, postilaatikat asennettu väärälle korkeudelle)
- 2 (asunoon pohjaratkaisu on vähän huono, huonelukumäärä)
- 2 (kaappitilat pienet, pakastinta ei ole, jääkaappipakastin olisi ollut kiva)
- 1 (vieraspaikkoja vain 2 autolle)
- 1 kylmyys
- 1 naapurit jotka eivät salli minkälaista ääntä
- 1 huolimaton rakentaminen ja viimeistely ja
- 1 taloyhtiön kautta saatava (halpa) internet-yhteys
- 1 pyöräkellarista pyörä vietiin

Toisena

- 6 NAAPURIEN KÄYTÖS
- levoton alue
- naapurin räkyttävä hurttu, josta ei meinaa päästä
- metelöivät naapurit yöaikaan
- ei uskalla jättää pyykkiä ulos, takki varastettiin
- parveketupakointi
- 4 TILAOHJELMAAN LIITTYVÄÄ; hukkaneliöt, ei ole tarpeeksi tilaa, oma sauna, keittokomero
- 2 Vuokran suuruus
- 2 MUUT: epäystävällinen isäntä; talon isäntä ymmärtää enemmän näitä ongelmia. "hyväntekeväisyys"-tunnelm...,
- kenkien mukana tuleva lika asuntoon kaavoitettu saastuneeseen paikkaan, juna- ja autol

Arvosana-arvostelu

Asuntojen määrällinen arvio Malmin Ässäkodissa antoi hyvin vaihtelevia arvioita; toiset olivat tyytyväisiä laatuun ja toiset olivat sen suhteen kriittisempiä. Voidaan sanoa, että useimpien ominaisuuksien kohdalla vastaajien enemmistö on tyytyväinen eli antaa kouluarvosanan 8 tai paremman ja kriittisiä arvioita on jonkin verran vähemmän. Kuitenkin esimerkiksi tilaratkaisujen, äänieristyksen ja materiaalien kohdalla huonomman arvosanan antajia on enemmän kuin paremman.

Ensisijaisena vertailukohteena käytetyn Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2005 tehdyn kyselyn tulos osoittaa myös vastausten hajoavan laajalle. Koska kyselyissä käytettiin hieman erilaista arvosteluasteikkoa (Helsingin kaupungilla 6 -portainen, Kaupunkikylä -kyselyssä 7-portainen asteikko), eivät tulokset ole ihan suoraan vertailukelpoisia (Kuva 15), mutta antavat hyvin kuitenkin yhdessä samansuuntaisen kuvan vuokra-asuntorakentamisen laadusta maassamme.

Kuten Malmin Ässäcodeissakin, Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa *varustelutasoon* oltiin melko tyytyväisiä, vesikalusteisiin vielä tyytyväisempiä (Korhonen & Takala 2007).

Kuten ässäkotilaisetkin, Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa $\frac{2}{3}$ vastaajista oli tyytyväinen *sisälämpötiloihin*. Jos kouluarvosanaa 7 pidetään tyydyttävänä, alle sen ässäkotilaisista arvioi sisälämpötilan 9 vastaajaa (Kuva 7) eli sisälämpötilaan tyytymättömiä oli siellä 17 % eli miltei yhtä moni kuin yksi viidestä, jotka olivat tyytymättömiä sisälämpötilaan Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa.

Niin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa kuin Malmin Ässäkodissa *ilmanvaihto ja ikkunoiden tiiveys* ovat arvioidut seuraavaksi parhaimmiksi. *Materiaalit ja äänieristys* pitävät ominaisuuksien keskinäisen paremmuuden "jumbosijaa".

Helsingin kaupungin asunnoissa kuten Malmin Ässäcodeissakin eniten tyytymättömyyttä aiheutti äänieristys. Malmilla äänieristyksen puutteet johtunevat ulkoa tulevasta äänistä (em. läheiset ravintola ja junanrata, vrt. Luku "Äänieristys asukkaiden ja määräysten kannalta"). Sipari et al (2005) on päätenyt samankaltaiseen tulokseen ulkovaipan äänieristysmääräysten riittävyttä käsittelevässä käyttäjätutkimuksessaan.

Uudemmissa taloissa noudatetut äänieristystä koskevat äänitekniset määräykset ottavat huomioon asuntojen välisen ääneneristyksen paremmin kuin vanhemmissa taloissa (ympäristöministeriö: *Äänieristys* ja meluntorjunta rakennuksessa. Määräykset ja ohjeet 1998. Suomen rakentamismääräyskokoelma, osa C1.), mikä osittain selittää Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa tehdyn tutkimuksen tulosta ääniongelmista. Helsingin kaupungin asunnoissa etenkin 60- ja 70-lukujen elementtitaloissa todettiin ääneneristyksen puutteita. Malmin Ässäkodin rakentamisessa noudatetut uudet äänieristysmääräykset eivät puolestaan ota riittävästi huomioon ulkoa tulevan äänen eristystä ja siksi siellä vielä kärsitään melusta, kuten muissakin uusissa rakennuksissa, jotka sijaitsevat meluisissa paikoissa.

Hirvonen et al (2005) -tutkimus tarjoaa vertailukohdaksi yleistettävämmän arvion asunnon laadusta. Heidän kyselynsä varten Väestörekisterikeskuksessa poimittiin 1500 asukkaan satunnaisotos vuosina 2003 ja 2004 valmistuneiden asuntojen vähintään 20-vuotiaista asukkaista. Kyselyyn saatiin 710 vastausta eli vastausprosentiksi 47 %.

Äänieristyksen kohdalla oli arvioissa enemmän hajontaa kuin muissa kohdissa (Hirvonen et al 2005): yli neljännes arvioi sen erinomaiseksi, mutta toisaalta 13 % enintään välttäväksi ja 23 % tyydyttäväksi. Tämä voi johtua monestakin syystä: meluolojen vaihtelusta, eristyksen tason vaihtelusta tai yksilöllisistä eroista melun kokemisessa. Aineistonsa perusteella he eivät pystyneet arvioimaan näiden eri tekijöiden osuutta.

Yli 70 % vastaajista antoi vähintään arvosanan ”hyvä” myös keittiön toimivuudelle, asunnon koolle, sähköasennuksille, lämmitykselle, ilmanvaihdolle ja pintamateriaaleille (Hirvonen et al 2005). Heikoimman arvosanan saivat makuuhuoneiden koko ja kalustettavuus, eteisen toimivuus, seinien, pintojen ym. viimeistely, asunnon säilytystilat sekä pysäköinti ja talon yhteinen piha (Luvut ”Tilantarve omassa asunnossa”, ”Kiinteistöpalvelujen laatu”, ”Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus”). Näille antoi noin puolet vastaajista vähintään arvosanan ”hyvä”.

Tutkittuaan asuntorakentamisen muutosta 1990–2005 välisenä aikana Vainio (2008) kirjaa Hirvonen et al (2005) kanssa samankaltaisen tuloksen uusien talojen asukas-tutkimuksissa havaitusta: pienestä huonekoosta, säilytystilojen riittämättömyydestä, pysäköinnin ja pihojen puutteellisesta laadusta. Hän katsoo niiden syntyvän asukkaiden vaatimustason kasvun seurauksena. Toisaalta Vainio (2008) toteaa uusien määräysten nostaneen erityisesti pihojen laatua, joten asukaspalaute voi tältä osin muuttua ajan myötä.

Pihojen laadun osalta onkin todettava, että ympäristöministeriön asukasbarometrin mukaan pihoihin ollaan yleisesti hyvin tyytyväisiä (Strandell 2004). Asuintalojen pihat ovat tärkeä osa asuinympäristön virkistysalueverkostoa. Asunnon lähimpinä ulkoilu- ja leikkipaikkoina niiden merkitys on erityisen suuri lapsille, mutta myös esimerkiksi vanhuksille (Strandell 2004). Tyytyväisten osuus on viidessä vuodessa kasvanut kuudella prosenttiyksiköllä 91 %:iin vastaajista, tyytymättömiä on 9 %. Erityisesti omakotitalojen pihoihin ollaan tyytyväisiä. Kerrostaloissa, vuokra-asunnoissa tai keskustaloissa asuvat vastaajat ovat tyytymättöimpiä (14–16 %).

Hirvonen et al (2005) havaitsi, että kerros- ja pientaloasukkaiden laatuarvioprofiilit ovat hyvin samantyyppiset: samat asiat saivat parhaan arvosanan riippumatta talotyyppistä ja toisaalta samat asiat huonoimman arvosanan. Toisena yleispiirteenä he mainitsevat sen, että pientaloasukkaat antoivat useissa kohdin hieman parempia arvosanoja eri ominaisuuksille kuin kerrostaloasukkaat. Erot eivät kuitenkaan yleensä olleet kovin suuria. Suurimmillaan ero on kohdissa keittiön toimivuus, ilmanvaihto, asunnon koko, hinnan ja laadun suhde sekä pysäköinti.

Vaikka Malmin Ässäkodeissa ja Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa toteutetuissa kyselyissä käytettiin hieman erilaista arvosteluasteikkoa, voidaan silti todeta, että ässäkotilaiset ovat esimerkiksi asunnon varusteluun ja ilmanvaihdon riittävyys- ja jonkin verran tyytyväisempiä kuin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa asuvat. Eikä juuri minkään ominaisuuden kohdalla heitä selvästi tyytymättömiä.

Helsingin kaupungin vuokratalokanta on erittäin mittava ja tutkimus esittää kirjavasta tarjonnasta keskiarvon. Vertailussa on eri-ikäisiä rakennuksia, joiden kesken vertailu on arveluttavaa ja ikä voi vaikuttaa tulokseen. Tosin on todettava, että kun rakennusten hoito ja kunnossapito on hoidettu, kuten Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kohdalla on, ei rakennuksen ikä välttämättä ole merkitsevä tekijä käyttäjien laatuarvioinnissa. Muissakin käyttäjätutkimuksissa on todettu, että rakennuksen ikä ei välttämättä vaikuta siitä annettuun arvioon (Himanen & Järvi 2007, Himanen 2003). Hyvin hoidettu rakennus – peruskorjatusta puhumattakaan – on helposti uuden veroinen. Tosin suunnitteluperusteet ja Vainion havaitsema asukkaiden vaatimustason kasvu, voivat vaikuttaa erottavasti arvioitaessa eri-ikäisten rakennusten laatua.

Vainio (2008) ehdottaakin tutkittuaan asuntorakentamisen muutosta, että asukkaiden tarpeet uusissa asunnoissa ja vanhassa asuntokannassa tulisi erottaa toisistaan, koska monet asiat, joita asukkaat toivovat vanhoihin asuntoihin on korjattu uusissa. Näin voidaan tämän tutkimuksen valossa todeta olevan asioiden laita joidenkin talon ominaisuuksien osalta erityisesti määräysten asettamisessa rajoissa (Luku ”Määräysten tarve”).

Yhteenvedona Kaupunkikylä -asukaskyselyn asunnon laatuun liittyvästä tuloksesta voidaan todeta, että asukkaiden mielipiteet vaihtelivat siten, että vaikka suurimpaan osaa (8:an 11:sta) asunnon ominaisuuksista enemmistö oli tyytyväinen, niihin tyytymättömien osuus oli kuitenkin merkittävä (Taulukko 38). Asunnon varustelutasoon ollaan pääosin yksimielisesti tyytyväisiä. Sisäilmaan ja tilojen toimivuuteen moni on tyytyväinen, mutta niihin moni on jo tyytymätön. Ikkunoiden tiiveyden ja värityksen onnistuneisuuden kohdalla saadaan vielä tyydyttävä arvosana. Materiaaleissa ja äänieristyksessä on selvin parantamisen vara.

Yhteenvedona voidaan myös todeta, että Malmin Ässäkotien laatu oli ässäkotilaisten mielestä vuodenvaihteessa 2006–2007 miltei sama (tai mieluummin joiltakin osin vähän parempi) kuin miksi esimerkiksi asuntojensa laadun Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokralaiset arvioivat vuonna 2005.

Yhteenvedona voidaan vielä todeta, että käyttäjätutkimuksin saadut asuntojen ominaisuuksien laatuarviot niin Ässäkodeissa kuin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa noudattavat monilta kohdin yleisestikin suomalaisten ajatuksia asuntojensa laadusta. Hirvonen et al (2005) tulivat samaan tulokseen selvittäes-

Taulukko 38. Yhteenvedo asunnon kvantitatiivisesta arviosta (vastaajien lukumäärät)

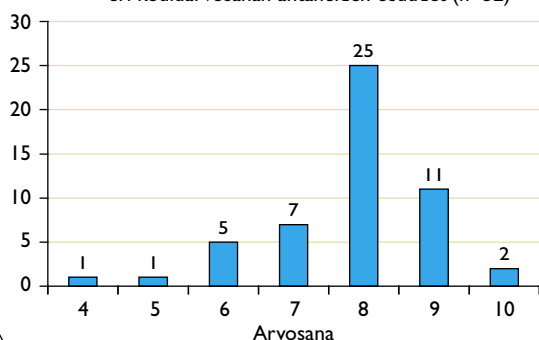
ominaisuus / vastaajien määrä	arvosana 8-10	arvosana 7	arvosana 4-7	n
vesikalusteiden laatu	44	4	10	54
sähköasennusten laatu	41	6	11	52
varustelutaso	38	7	14	52
em. ominaisuuksiin yhteensä $\frac{2}{3}$ tyytyväinen ja melko harva tyytymätön				>35
huonelämpötila	36	8	17	53
tilaratkaisujen toimivuus	36	8	17	53
ilmanvaihdon riittävyys	34	11	17	51
em. ominaisuuksiin yhteensä $\frac{2}{3}$ tyytyväinen mutta $\frac{1}{3}$ tyytymätön				<17 tai >35
ikkunoiden tiiveys	32	9	20	52
värityksen onnistuneisuus	30	12	22	52
seuraaviin ominaisuuksiin puolet tai harvempi tyytyväinen				<26
seinämateriaalien laatu	24	12	27	51
lattiapintojen laatu	23	10	28	51
äänieristys	22	11	30	52

sään asuntosuunnittelun ja rakentamisen tilaa. Lisäksi he vertasivat ARA-tuotannon laatua muun asuntotuotannon latuun ja totesivat:

”Erikseen ajettiin arava- tai korkotukivuokra-asunnoissa asuvien vastaajien laatu-arvioprofiili (Kuva 14). Se oli suurimmaksi osaksi samantyyppinen kuin muidenkin vastaajien eli useimmissa kohdissa ei muodostunut merkitsevää eroa. Muutamassa kohdassa eroja kuitenkin ilmeni. Pintamateriaalit, viimeistelyn ja lämmityksen arvioivat ARA-kannan vastaajat heikommiksi kuin muut vastaajat. Pieni samansuuntainen ero oli myös kohdissa ilmanvaihto, valoisuus ja ääneneristys. Säilytystilat, pesula- ja kuivaustilat sekä kerho- ja muut yhteistilat arvioitiin puolestaan ARA-vuokrataloissa paremmiksi kuin muissa taloissa.”

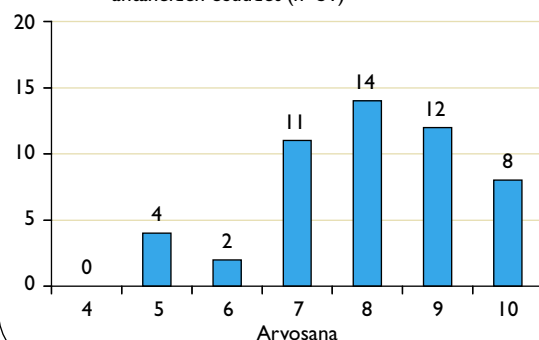
Asunnon varustelutaso

Kuva 3. Asunnon varustelun laatu kokonaisarvosanan, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=52)

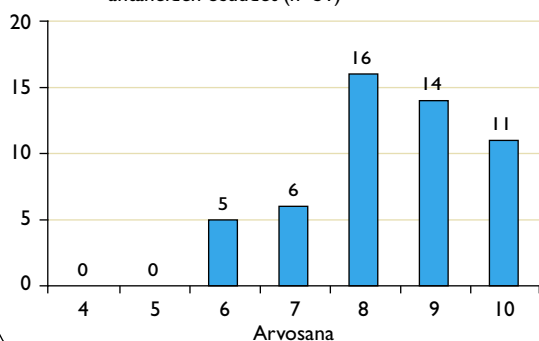


Sisäilma

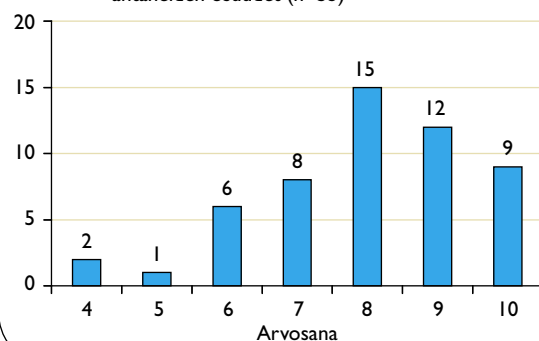
Kuva 6. Ilmanvaihdon riittävyys, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=51)



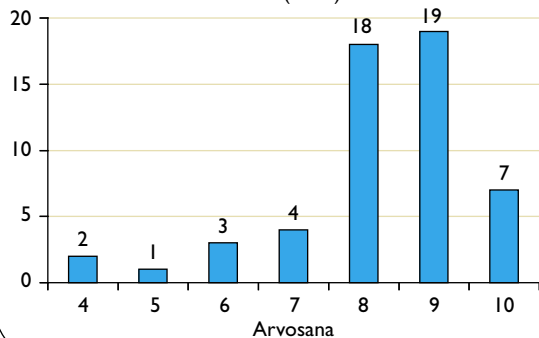
Kuva 4. Sähköasennusten laatu, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=51)



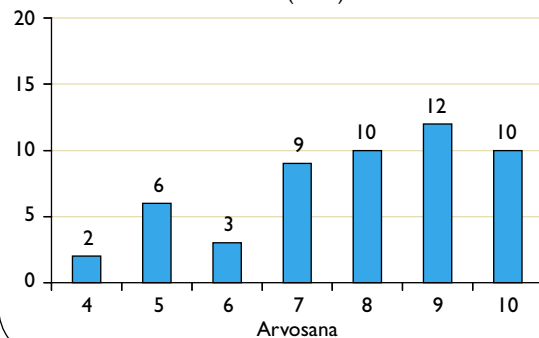
Kuva 7. Huonelämpötila, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=53)



Kuva 5. Vesikalusteiden laatu, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=54)

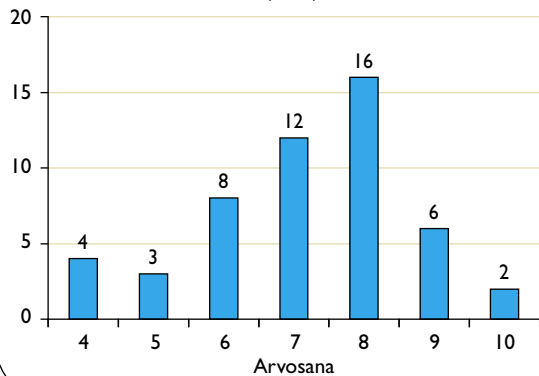


Kuva 8. Ikkunoiden tiiveys, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=52)



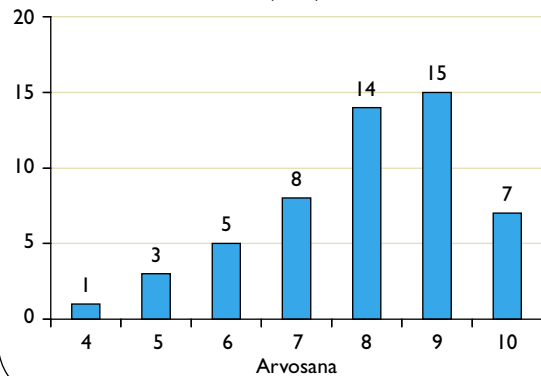
Pinnoitteet

Kuva 9. Seinämateriaalien laatu, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=51)



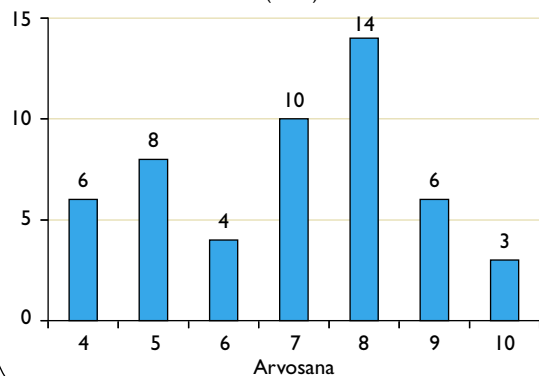
Tilaratkaisujen toimivuus

Kuva 12. Tilaratkaisujen toimivuus, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=52)

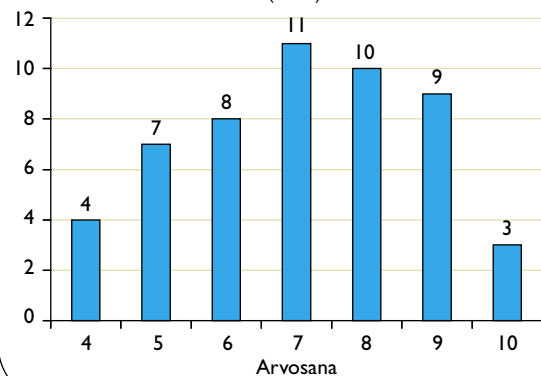


Äänieristys

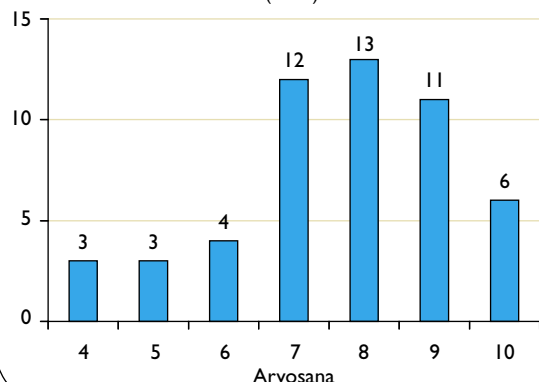
Kuva 10. Lattiamateriaalien laatu, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=51)

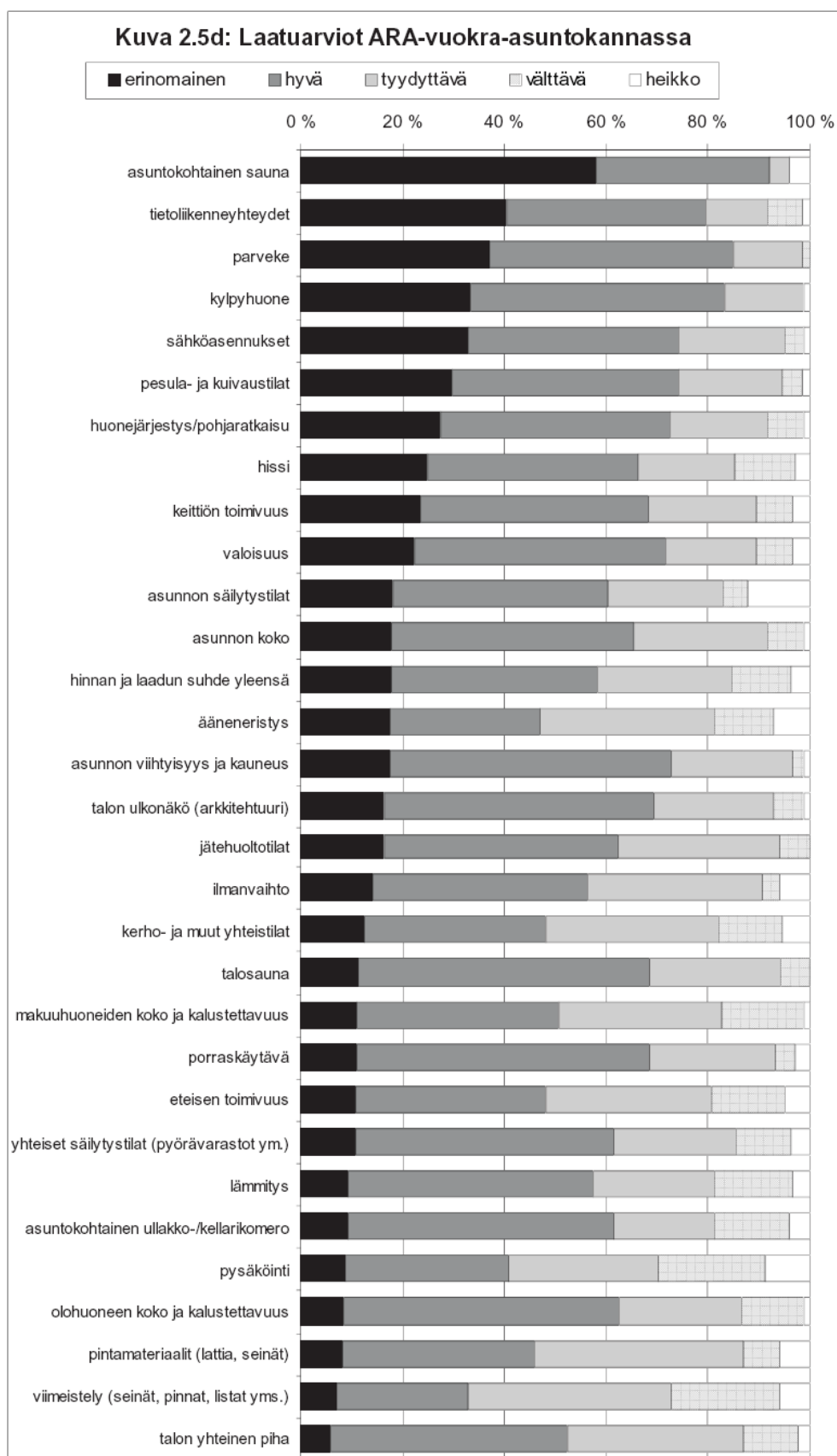


Kuva 13. Ääneneristävyys laatu, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=52)

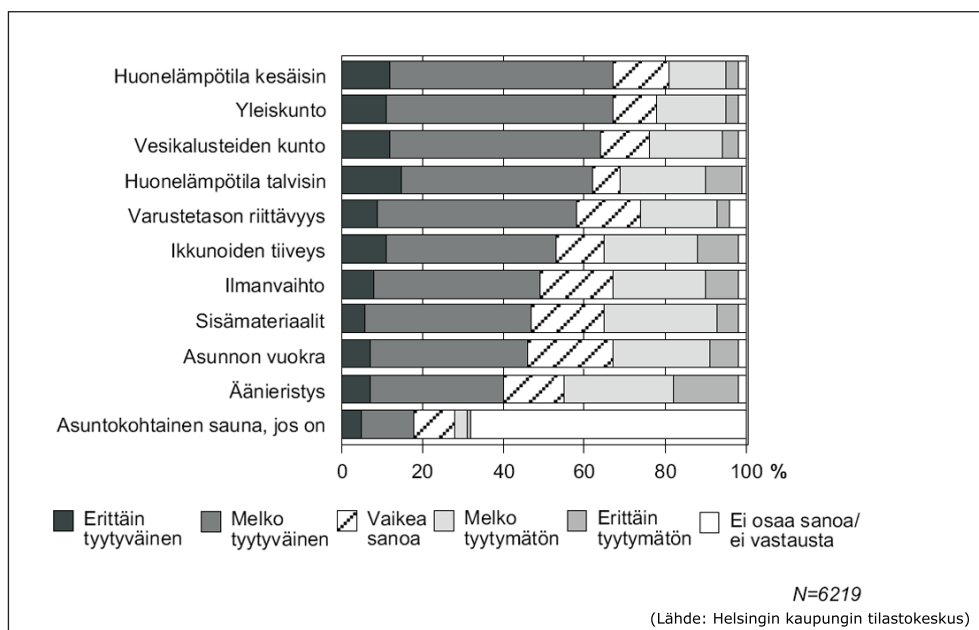


Kuva 11. Väriytyksen onnistuneisuus, eri kouluarvosanan antaneiden osuudet (n=52)





Kuva 14. Laatuarviot ARA-vuokra-asuntokannassa (Lähde: Hirvonen et al 2005, s. 32)



Kuva 15. Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2005 tehty kyselyn tulos (Lähde: Korhonen & Takala 2007, Helsingin kaupungin tilastokeskus).

Asumisen koko

Pieniä asuntoja tarvitseville

S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus pienten asuntojen tarjoamisesta vaikuttaa luonnollisesti asuntojen kokoon (ks. myös Luku ”Valinta vai välttämättömyys”).

Suomalaiset asuvat pienissä asunnoissa keskimäärin ottaen, jos verrataan länsieurooppalaisiin eli asuntojemme keskikoko on 77 m² (Housing Statistics in EU 2004). Olemme 9. sijalla Euroopassa.

Suurin osa Malmin Ässäkodista vastanneista (34 asukasta 52:sta) asui yksiosassa, joiden koko vaihtelee 35–50 m² tai kaksiossa (16 asukasta). Hirvonen (2009) on tutkimuksessaan sosiaalisista asunnoista havainnut, että ARA-kanta painottuu pienasuntoihin, sillä noin 70 % asunnoista oli kaksioita tai pienempiä. Muut vuokra-asunnot painottuivat vielä selvemmin pieniin asuntoihin. Malmin Ässäkodit noudattavat tätä yleistä linjaa pienempien asuntojen tarjontaa, vaikka S-Asunnot Oy on tietysti mielessä tämän vertailun ulkopuolella, koska sen toiminta-ajatuksena on tarjota nimenomaan pieniä asuntoja niitä tarvitseville.

Hirvonen (2009) totesi, että asumisväljyys ei ole riippuvainen asunnon hallintamuodosta, jos asumisväljyyttä mitataan huoneluvulla ja asuntokunnan henkilöluvulla. Asuntokunta asuu ahtaasti, jos huoneiden määrä alittaa henkilöiden määrän, kun keittiötä ei lasketa huoneeksi. Asumisväljyys on lisääntynyt kaikissa asunnoissa, joskin se on ollut hitainta omakotitaloissa.

Malmin Ässäkotien asumisväljyys oli 31,6 m² henkilöä kohden. Asumisväljyys Suomessa on 38 m² henkilöä kohden (Housing Statistics in EU 2004). Olemme 6. sijalla Euroopassa. Helsingissä asutaan muuta Suomea hieman ahtaammin. Asumisväljyys oli vuonna 2003 33,4 m² henkilöä kohden, kun koko Suomen luku oli silloin 36,7.

Toinen asumisväljyyden mittari on henkeä kohti käytettävissä oleva asuinpinta-ala. Hirvonen (2009) totesi ARA-kannassa asumisväljyyden jäävän kaikilla asuntokuntatyypeillä pienemmäksi kuin koko asuntokannassa. Yksinasuvilla tilaa oli 45 neliötä, pariskunnilla 29 neliötä, yhden vanhemman perheillä 27 neliötä ja kahden vanhemman perheillä 20 neliötä henkeä kohti.



Kuva Arno de la Chapelle

Yksinasuvat ässäkotilaiset asuvat ahtaammin kuin muut yksinasuvat ARA-asukkaat. Malmin Ässäkotien yksiöiden pinta-alat ovat joko 35 m² (suurin osa 91 kpl), 29 m² ja 40–50 m². Hirvosen (2009) mukaan kaikkien ARA -asuntokuntien tasolla yksinasuvat asuivat asuinpinta-alamittarilla mitattuna väljimmin, heillä oli tilaa 57 neliötä. Väljimmin asuivat yli 54-vuotiaat yksinäistaloudet, joilla oli käytettävissään yli 60 neliötä henkeä kohti.

Sen sijaan muut kuin yksinasuvat asuvat Malmin Ässäkodeissa jonkin verran pienemmissä asunnoissa tai suurin piirtein samankokoisissa kuin muut ARA-asukkaat, sillä talossa on erikokoisia kaksioita ja isompia huoneistoja pariskunnille ja perheille. Hirvosen mukaan ARA-asunnoissa pariskunnilla oli asuintilaa 43 neliötä (86 m²:n asunto) ja yhden vanhemman perheillä 33 neliötä henkeä kohti. Pariskuntien asuminen on huipussaan ikäryhmässä 55–64 vuotta, lähes 50 neliötä henkeä kohti. Kahden vanhemman perheet asuivat ahtaammin, heillä asuintilaa oli 28 neliötä henkeä kohti.

Asunnon ja perheen koko

Malmin Ässäkodeissa asutaan huomattavasti enemmän yksin kuin yksinasuviin painottuvassa ARA-kannassa tai yksinasumista korostavassa Helsingissä. Kahdestaan tai suuremmissa perheissä asuminen on tavallista harvinaisempaa.

Vastaajien asunnon koko vastasi melko hyvin heidän perhesuhteitaan siinä mielessä, että yksiöitä ja yksinasujia oli enin osa (Taulukko 1, Taulukko 2). Näyttää kuitenkin siltä, että pieni osa yksin asuvista asuu kaksiossa ja osa yksiöissä asuneista mielsi asuntonsa kaksioksi (Taulukko 2, Taulukko 3)?

Taulukko 39. Asuntokuntien vertailu erityyppisissä asuintaloissa (prosenttiosuudet vastaajista)

vuosi/ %	vastaajat 2007	ässäkotilaiset 2007	markkinavuokra- asukkaat	ARAasukkaat 2005	helsinki- läiset	suomalaiset 2006
yksin	76	77	60	54	48,9	40
kaksin	16	14		27		33
useampi	4	9		20		27

Tilantarve omassa asunnossa

S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatuksena on tarjota markkinoille erityisesti pieniä vuokra-asuntoja. Pienten asuntojen tarvetta on pohdittu otsikoilla ”Asuntokoon kasvattaminen vai pienentäminen” ja ”Asunnon koko asukaspalautteen perusteella” luvussa ”Malmin ässäkotilaisten asukaspalaute antaa aihetta pohtia asuntorakentamisen kehittämistä”. Tässä yhteydessä esitetään kyselytutkimuksen tulos tilantarpeista taulukoituna (Taulukko 42, Taulukko 43) ja verraten tulosta muihin vastaaviin tuloksiin, koska varsinaisesti pienten asuntojen tarpeen pohdinta ei koske S-Asunnot Oy:n tuotantoa, koska heillä se on toiminta-ajatuksellinen valinta eikä markkina- tai asukastutkimuksin seurattava ominaisuus, jonka mukaan tarjonta vaihtelisi.

Tavallista ahtaammin yksinasuvista Malmin ässäkotilaisista 40 % haluaisi enemmän tilaa ja tilaratkaisujen onnistuneisuudesta annetaan kaikkia kouluarvosanoja; mielipiteet vaihtelevat kiitettävästä heikkoon (Taulukko 38), joskin suurin osa on tyytyväinen niihin, niin kuin kaiken kaikkiaan ollaan tyytyväisiä asunnon laatuun (Luku ”Asunnon laatu – arvostelu arvosanoin”).

Tilantarve ei ole pelkästään riippuvainen asunnon laadusta, vaan perhekoolla ja asunnon hinnalla on vaikutusta siihen, kuinka ison asunnon tarvitsee ja kuinka tilavan voi saada käyttöönsä. Kuten edellä todettua, Malmin ässäkodeissa asutaan tavallista merkitsevästi useammin yksin kuin muualla ARA-vuokratuotannossa tai vapaarahoitteisissa kohteissakaan. Jo nykyisen kokoisen asunnon vuokra tahtoo olla liian suuri Malmin ässäkotilaisten tuloihin nähden.

Taulukko 40. Tilan tarve omassa asunnossa (prosenttiosuudet vastaajista)

Kuinka paljon tilaa haluaisitte asuntoon? (n=53)	
Enemmän kuin nyt on	42 %/22
Säilyttää nykyisellään	38 %/20
Muuta tilantarpeesta	19 %/10
Vähemmän kuin nyt	2 %/1

Kuinka monta huonetta haluaisitte asuntoon? (n=48)	
Säilyttää nykyisellään	52 %/25
Enemmän huoneita	42 %/20
Muuta huoneluvusta	4 %/2
Vähemmän huoneita	2 %/1

Taulukko 41. Lisätilan tyyppi (vastaajien lukumäärät, n=34)

Parvekkeen	10
Lisälasten/-makuuhuoneen	7
Muun tilan	5
Isomman keittiön	4
Työhuoneen	3
Huoneistosaunan	2
Isomman olohuoneen	2
Varaston	1

Jos haluatte varastotilaa lisää, mihin tarkoitukseen haluatte sen? (n=23)	
Kausivaatteille	10
Liikennevälineille (polkupyörä, autorenkaat)	6
Muulle tavaralle	5
Liinavaatteille	2

Sanotaan, että suomalainen muuttaa huoneen perässä (lisätila 5. sijalla asunnon valintakriteereissä, Hirvonen et al 2005) ja toinen suosituista lisätilatoiveista on parveke – niin tämänkin tutkimuksen mukaan (Luku ”Asunnon laatu – sanallinen arvio”). Malmin Ässäkodeissa on parvekkeita tai ns. ranskalaisia parvekkeita, mutta parvekettä toivottiin kaikkiin asuntoihin. Sama toive esiintyy muissakin suomalaisia asumistoiveita kartoittavissa tutkimuksissa (Hirvonen et al 2005, s.29). Parveke on myös monien muiden eurooppalaisten asukkaiden toivelistalla (Himanen 2008). Yhteys luontoon tai ulkoilmaan kaupungissakin on tärkeää. Samaa tarvetta kuvastaa asukaskyselyissä esille tullut halu saada luontomaisema kodin ikkunoista.

Säilytystilojen puute vaivaa asumistamme yleisesti. Usein sitä kaivataan kausitavaroille, kuten autonrenkaille, yms. Pienessä asunnossa jo kausivaatteiden säilytys tuottaa ongelmia. Taulukko 40.)

Yhteiskäyttöisten tilojen tarve ja käyttö

Kolmannes vastaajista käyttää talon kerhotiloja (Taulukko 42). Miltei joka neljäs käy oleskelutilassa tai talopesulassa usein. Miltei puolet käy niissä joskus ja toinen miltei puolet ei tarvitse ao. tiloja.

Noin puolella vastaajista käy yövieraita (Taulukko 44). Siitä huolimatta yhteiskäytössä olevaa vierashuonetta ei pidetä tarpeellisenä (Taulukko 45), kuten jo edellä todettiin. Sen sijaan, kun juhlien järjestämistä pidetään hankalana (Taulukko 36) miltei puolet vastaajista ajattelee haluavansa käyttää talon yhteiseen käyttöön tarkoitettua juhlatilaa.

Yhteiskäyttöisistä tiloista ei olla kuitenkaan valmiita maksamaan ylimääräistä.

Jos yhteiskäyttöisiä tiloja rakennettaisiin, vastaajat uskovat niiden käytön sujuvan hyvin, etenkin isännän tai emännän valvonnassa (Taulukko 48).

Perhejuhlat tai vieraskutsu esitettäisiin mieluiten juhlatilaan kuin takkahuoneeseen, terassille tai pihapuutarhamajaan, joista kaksi viimeksi mainittua sijaitsisivat talon pihan yhteydessä. Ympäristöministeriön Asukasbarometri toteaa pihan käytön viiden vuoden aikana vähentyneen erityisesti vuokra-asunnoissa, kerrostaloissa, lähiöissä ja suurimmissa taajamissa asuvilla (Strandell 2004). Eri väestöryhmistä työttömien, muiden aikuiskotitalouksien ja 15–39-vuotiaiden pihan käyttö on vähentynyt. Pihan käyttötiheys on selvästi kasvanut ainoastaan pienemmissä, 10 000–20 000 asukkaan taajamissa.

Kuten jo edellä todettiin, tutkittuaan asuntorakentamisen muutosta 1990–2005 välisenä aikana Vainio (2008) toteaa uusien määräysten nostaneen erityisesti pihojen laatua, joten asukaspalaute voi tältä osin muuttua ajan myötä. Tämä tutkimus ei kuitenkaan vielä ainakaan pihan hoidon osalta vahvista tätä ennustetta, minkä Vainio (2008) toteaa raportissaan voivan olla ongelmallista etenkin pihoissa, joissa on paljon kiveyksiä ja istutuksia. Malmin Ässäkodin pihalla on viihtyisät istutukset ja talossa toimii asukkaista valittu ”vihermanageriryhmä”, joka osaltaan huolehtii istutusten hoidosta. Kaupunkikylä -asukaskyselyn yhteydessä yksi puhelu koski pensaita, joiden pitkät oksat estivät talvisaikaan invataksien pääsyn liikuntaesteisten portaiden eteen, koska oli todettu, että pensaiden oikea leikkausaika on vasta keväällä.

Taulukko 42. Yhteisten tilojen käyttö (vastaajien lukumäärät)

	melkein joka päivä	noin kerran viikossa	joskus	en juurikaan
talon kerhotila (biljardihuone) (n=50)	2	4	11	33
talon yhteinen oleskelutila (n=51) (isännän huoneen yhteydessä)	10	2	17	22
talopesula (n=52)	0	11	18	23

Taulukko 43. Yhteiskäyttöisten tilojen käyttö kodin tilojen sijasta (vastaajien lukumäärät)

Voisitteko ajatella käyttävänne tiettyä käyttöä varten suunniteltuja talon asukkaiden yhteisessä käytössä olevia tiloja kotinne sijasta?	Ei 30	Kyllä 18
Voisitteko ajatella majoittavanne vieraanne talossa olevaan asunnostanne erilliseen vierashuoneeseen?	Ei 16	Kyllä 9
Kun järjestätte perhejuhlat tai kutsutte enemmän vieraita kylään, voisitteko ajatella kokoontuvan talossa olevaan		
-juhlatilaan	kyllä 22	ei 5
-takkahuoneeseen	kyllä 8	ei 3
-terassille	kyllä 7	ei 5
-pihapuutarhamajaan kyllä	7	ei 5
-muualle, minne?	4	

Taulukko 44. Yövieraiden käynnit (vastaajien lukumäärät)

kerran viikossa	5
kerran kuussa	11
puolivuosittain	11

Taulukko 45. Yhteistilan hoidosta aiheutuvien kulujen maksuvalmius vuokrassa, jos sen ansiosta tarvitsee pienemmän asunnon (kulut pienemmät kuin vakinaisessa asunnossa olevan vierashuoneen tai muun vastaavan harvemmin tarvittavan tilan) (vastaajien lukumäärät)

Ei 21	Kyllä 4
-------	---------

Taulukko 46. Yhteisten tilojen käytön sujuvuus (vastaajien lukumäärät)

Jos yhteiskäyttöisiä tiloja olisi, uskon niiden käytön:		
sujuvan talossa hyvässä yhteisymmärryksessä varausjärjestelmän mukaan:	kyllä 22	ei 1
entisestään parantavan talon henkeä	kyllä 17	ei 3
aiheuttavan ristiriitoja ja sekaannuksia	kyllä 7	ei 13

Jos yhteiskäyttöisiä tiloja olisi käytössä, uskon niiden:		
pysyvän hyvässä kunnossa :		
yhteisestä sopimuksesta	kyllä 11	ei 6
talon isännän tai emännän valvonnassa	kyllä 24	ei 0
menevän pian joka tapauksessa niin huonoon kuntoon, etten käyttäisi niitä:	kyllä 3	ei 14

Kiinteistöpalvelujen laatu

Yleisesti ottaen suurin osa vastaajista on sitä mieltä, että kiinteistöpalvelujen laadussa ei ole valittamista (Taulukko 49). Kaiken kaikkiaan ilkivaltaa ja sotkemista esiintyy, eikä kaikki ole täydellistä. Enemmin pihaa ja portaita kuin talon muita yleisiä sisätiloja pidetään likaisina (vrt. valitukset isännälle Taulukko 50).

"Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2005" -tutkimuksessa havaittiin että, jos on häiriökäyttäytymistä ja ilkivaltaa (vrt. Taulukko 53), paikat sotkeutuvat ja rikkoutuvat (Korhonen & Takala 2007). Sosiaalisten häiriöiden todettiin olevan lisääntymään päin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa. Ässäkotilaiset eivät kokeneet, että heidän talonsaan oli juurikaan häiriökäyttäytymistä ja ilkivaltaa ja talon kunto ja siisteys olivat hyvät, toisin kuin Helsingin kaupungilla, jossa vuokralaiset eivät aina olleet tyytyväisiä kiinteistön hoidosta riippuvaisiin talonsa ominaisuuksiin. Siellä oli talokohtaisia vaihteluja.

Asukasbarometrin mukaan 27 % vastaajista on tyytymättömiä asukkaiden käytön tarkoitettuihin yhteistiloihin ja niiden käyttömahdollisuuksiin asuinalueella (Strandell 2004). Suurin osa, 61 % vastaajista on kuitenkin tyytyväisiä. Tyytyväisimpiä ovat vanhuksat ja tyytymättömiä keskustojen ja lähiöiden ulkopuolisilla alueilla asuvat sekä 15–19-vuotiaat nuoret, opiskelijat ja kouluikäisten lasten perheet.



Kuvat: Mervi Himanen

Vaikka ympäristöministeriön Asukasbarometri on mitannut yhteiskäyttöisten tilojen laatua erilaisilla kysymyksillä kuin tämä Malmin Ässäkodissa tehty asukaskysely voitaneen todeta, että kiinteistön hoito on pihan osalta Ässäkodissa haasteellisessa tilanteessa. Sen sijaan talon yhteiskäyttöisten tilojen siisteyden suhteen Ässäkodin asukkaat ovat hyvin tyytyväisiä tiloihinsa.

Taulukko 47. Esiintyykö talossanne tällä hetkellä ... (vastaajien lukumäärät)

	ei	vähän	paljon	erittäin paljon
ilkiavaltaa tai sotkemista?	11	16	4	2
pihan roskaisuutta? (n=34) (41%)	14	15	4	1
rappujen ja seinien likaisuutta ja epäsiisteyttä? (n=32) (53%)	17	14	0	1
puutteita pesutuvan puhtaudessa? (n=30) (77%)	23	7	0	0
puutteita saunan puhtaudessa? (n=24) (83%)	20	2	1	1

Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus

Malmin Ässäkodeissa pienten muutoksien tekeminen koettiin selvästi joko hankalaksi (joka viides) tai se hyväksyttiin tavalliseksi käytännöksi (puolet vastaajista) (Taulukko 37, n=47). Joten 30 % vastaajista ei haitannut se, että korjaukset eivät ole sallittuja, vaan heistä asuminen oli siltäkin osin sujuvaa.

Ässäkotilaiset siis vuokralaisina kokivat vaikuttamismahdollisuudet asuntoonsa heikoiksi, jo siksin, että vuokra-asuntoon ei saa tehdä suuria muutoksia. Juntto & Säylä (2007) toteavat, että omakotiasukkaat ovat erittäin tyytyväisiä vaikutusmahdollisuuksiinsa asumisessa (58 % erittäin ja 32 % melko tyytyväisiä), osake-asukkaat "vain" melko tyytyväisiä (28 % erittäin ja 48 % melko tyytyväisiä), kun vuokralaisista 15 % oli erittäin ja 36 % melko tyytyväisiä vaikutusmahdollisuuksiinsa.

Kerrostalossa isompien muutosten tekeminen vaatii erillisen rakennusluvan useimmissa kunnissa. Muutokset, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkoasuun, tehdään tavallisesti kaikkiin asuntoihin ja vasta asuntoyhtiön tai yhtiökokouksen päätöksen jälkeen. Vuokra-asuntoon isompien muutosten tekeminen on vaikeaa, koska pienetkin muutokset eivät ole vuokranantajan puolesta mahdollisia. Näin on myös Ässäkodeissa. Junton (2008) raportissa todetaan kuluttajien olemattomat mahdollisuudet vaikuttaa rakentamiskäytäntöihin (vrt. Luku "Laadukkaaseen asumiseen"). Vainio (2008) toteaa tutkittuaan asuntorakentamisen kehitystä vuosina 1990 – 2005,

että ”Kaikenikäiset asukkaat kritisoivat nykyisten uusien asuntojen piha-alueita ja tilaratkaisuihin makuuhuoneita ja säilytystiloja sekä pysäköintiä. Nämä ovat asioita, joihin asunnonostajat pystyvät vaikuttamaan kaikkein vähiten.” Samat asiat ovat ongelmallisia ässäkotilaistenkin mielestä. Onko niin, että hekään eivät pysty niihin mitenkään vaikuttamaan?

Muutoksia ollaan yleensä melko halukkaita tekemään asuntoihin (Lehto 1998, Himanen 2008). Lähinnä halutaan parantaa asumisviihtyvyyttä sisustusta muuttamalla tai tehdä korjauksia vanhentuneisiin tai kuluneisiin rakenteisiin. Ässäkotilaisista vastaajista puolet ei ollut kovin tyytyväinen asuntonsa seinä- ja lattiamateriaaleihin (Taulukko 38), joten niissä olisi voinut olla muutokselle sijaa. Nyt vain yksi asukas ilmoittaa uhmanneensa muutoksia koskevaa kieltoa (Taulukko 45). Myöskään vaikka suuri osa (36 vastaajaa) niin kaikki eivät olleet tyytyväisiä tilaratkaisuihin (Taulukko 38).

Hirvonen et al (2005) kartoitti väittämällä ”on tärkeää, että voin muunnella asuntoani (esim. huonejakoa ja huoneiden käyttötarkoitusta) elämäntilanteeni mukaan” ja sai tulokseksi, että tällaista asunnon muuntojoustavuutta piti tärkeänä hieman yli puolet (58 %) vastaajista, kun taas vajaa viidennes (18 %) ei pitänyt sitä tärkeänä. Melko moni, neljännes vastaajista ei osannut ottaa kantaa. Lapsiperheet pitivät muuntojoustavuutta yleisemmin tärkeänä kuin lapsettomat taloudet. Naiset olivat väittämän kannalla useammin kuin miehet. Sivu menen todettakoon, kuten jo mainittiin naisten ja miesten vastausten eroista (Luvussa ”Demografisten tekijöiden vaikuttavuudesta”), että naiset kokevat toimistoissa mahdollisuutensa vaikuttaa työtilaansa huonommiksi kuin miehet (Himanen 2003).

Lehto (1998) selvitti muunneltavuuden tärkeyttä asukkaille siirreltävien seinien tarpeellisuudella. Vaikka siirrettäviä seiniä ei monikaan kokenut tarpeellisiksi, puolet vastaajista (n=350) piti seinien siirtoa 5-10 vuoden välein tarpeellisenä, iäkkäistä jopa 60 %. Sisäilman säätömahdollisuudet ovat myös osa muunneltavuutta, mutta silloin ei puhuta puhtaasti toiminnallisesta tarvelähtöisyydestä, vaan asiaan vaikuttavat (periodiset taivaankappaleiden aseman sääntelemät vaihtelut) vuorokauden aikojen ja vuodenaikojen vaihtelut (enemmän asukkaiden sisäilman säätöön liittyvistä mielipiteistä Karjalainen 2008, Himanen 2008).

Ässäkotilaiset olivat tehneet elämää helpottavia muutoksia asunnossaan enemmän kuin viihtyvyyteen liittyviä, mutta ne koskivat myös kodinkoneostoksia, joka vaikuttanee tulokseen. Asunnon varustelutasoon oltiin tyytyväisiä eikä esimerkiksi asunnosta ulos ja sisään liikkuminen tuottanut juurikaan monelle vaikeuksia (Taulukko 37).

Terveystta käsittelyssä luvussa jo mainittiin, että osalla ässäkotilaisista on käsitys siitä, että asunnon fyysisillä ominaisuuksilla voidaan vaikuttaa arjen sujumiseen eli heillä oli tietoa asunnon ominaisuuksien merkityksestä arjen sujumiseen eli asumistietoisuutta. Silti elämää helpottavia muutoksia tehtiin kuitenkin verrattain vähän. Erityisasumiseen rakennetut ja osoitetut asunnot ovat tietenkin yksi syy siihen, ettei a.o. tarvetta Ässäkodeissa esiinny yhtä paljon kuin tavallisin perustein rakennetuissa kerrostaloasunnoissa. Samoin niihin hakeutuneet juuri voivat muodostaa tuon asumistietoisuuden osalta valveutuneiden ryhmän, jota ei kuitenkaan analyysivaiheessa ristiintaulukoitu.

Taulukko 48. Asunnon muutokset (vastaajien lukumäärät)

	Ei	Kyllä
Oletteko tehneet hiljattain muutoksia tai korjauksia asuntoon, jotka ovat tehneet asunnostanne viihtyisämmän (maalanneet, laatoittaneet, pinnoittaneet lattiaa, jne.)?	51	1
Oletteko tehneet hiljattain muutoksia tai korjauksia asuntoon, jotka helpottavat päivittäisiä toimianne (asentaneet lisää kiinteitä kalusteita, ostaneet uusia kodinkoneita, muuttaneet kylpyhuonetta, jne.)	39	12



Kuva: Mervi Himanen

Asukkaiden tyytyväisyys asuntonsa laatuun on pitkään tiedetty olevan riippuvainen myös heidän mahdollisuuksistaan vaikuttaa suunnitteluun ja rakennusratkaisuihin. Mitä enemmän vaikutusmahdollisuuksia, sitä tyytyväisempiä asukkaita (esim. Himanen 2003).

Vainio (2008) havaitsi asunnon ostajien mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluun lisääntyneen viime vuosikymmenen aikana merkittävästi. Vaikutusmahdollisuus on sitä parempi, mitä aikaisemmin ostaja sitoutuu hankkeeseen. Asukaskyselyn mukaan kaikkein eniten voidaan vaikuttaa pintamateriaaleihin ja varusteisiin, vähiten tilaratkaisuihin ja pihaan.

Tässä tutkimuksessa muutosten tekemisen lisäksi asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tarkasteltiin enemmän asumispalvelujen näkökulmasta, joissa asukkaat totesivat vaikutusmahdollisuutensa vähäisiksi (Luku "Asumispalvelujen laatu"), mikä on tyypillistä vuokra-asumisessa (Juntto & Säylä 2007).

Perinteet vaikuttavat, mutta ajan hammas murtaa niitä.

Rakentamisperinteillämme on pitkä historia, mutta viimeaikainen rakentamisemme pohjaa tarjoajan markkinoiden dominoivalle sodan jälkeiselle asuntorakentamiselle. Ostaja tyytyi, kun sai katon päälle.

Juntton (2008) raportissa todetaan kuluttajien (vrt. asukas, ensisijainen loppukäyttäjä) olemattomat mahdollisuudet vaikuttaa rakentamISRatkaisuihin, vaikka omaan asuntoon on sijoitettu yli puolet kansalaisten varallisuudesta ja edelleen pitkien laina-aikojen edellyttämät korkomenot ylläpitävät korkeita asumismenoja.

Vainion (2008) mukaan asukkaan mahdollisuudet vaikuttaa asunnon laatuun ovat parantuneet aikavälillä 1990 – 2005, mutta todellinen muutos aidosti asukaslähtöisiin asuntomarkkinoihin kuitenkin odottaa vielä tuloaan. Toisaalta hän katsoo laatuvaatimusten nousevan asukkaiden vaatimustason kasvun seurauksena.

Vainio (2008) ehdottaa tutkittuaan asuntorakentamisen muutosta 1990–2005 välisenä aikana, että asukkaiden tarpeet uusissa asunnoissa ja vanhassa asuntokannassa tulisi erottaa toisistaan, koska monet asiat, joita asukkaat toivovat vanhoihin asuntoihin on korjattu uusissa. Miten sitten hoidamme asuntojemme korjaushankkeet, joka on parhaillaan käynnissä oleva mittava urakka ja tulee ajankohtaiseksi ennen muuta vesi- ja viemäriputkistojen ja julkisivujen korjaustarpeesta.

Asumispalvelujen laatu

Isännän palveluihin ollaan tyytyväisiä (Kuva 16, vrt. Luku ”Viestintä ja sähköisten palvelujen käyttö”). Isäntään ollaan yhteydessä talonpitoon liittyvissä asioissa, erityisen usein vuokranmaksuun liittyen (vrt. Luku ”Vuokra ja vuokranmaksukyky”) tai siivouksen heikkouden vuoksi (Taulukko 50), minkä asukkaat olivat todenneet puutteelliseksi myös kiinteistönpitoa arvioidessaan (Taulukko 47). Vaikka naapurit koetaan hyväksi (Taulukko 54,) silti isännälle asioitaessa heistä valittaminen on melko yleistä. Naapureista on toisaalta vähän häiriötä (Taulukko 47).

Jos moneen S-Asunnot Oy:n palveluun ollaan tyytyväisiä tai siitä ei osata sanoa mitään, niin S-Asunnot Oy:n yhteistyö ja palveluhalukkuus yleensä koetaan pääsääntöisesti vain hyväksi. Ainakin vuokranmaksuongelmien hoitamisen kohdalla näyttää olevan niin, että moni vastaa: ”ettei osaa sanoa”, koska ei ole tarvinnut ao. palvelua. Näin saattaa olla monien muidenkin palvelujen kohdalla.

Jos jotakin vielä halutaan parantaa niin S-Asunnot Oy:n henkilökunta voi kuunnella asukkaita vieläkin tarkemmin ja selkeyttää viestiä – tiedottaakin enemmän.

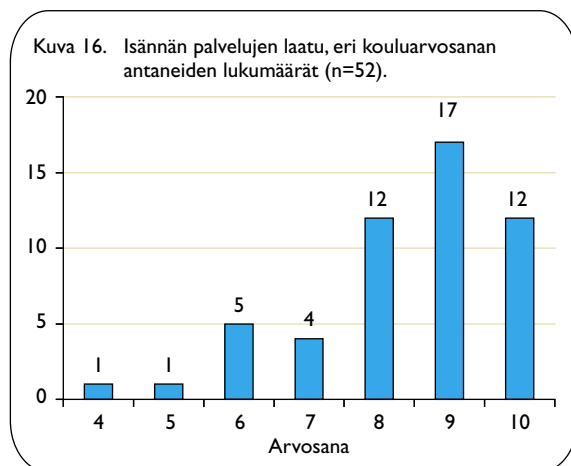
Jos talossa ilmenee ongelma, isäntää pidetään sen hoitamiseen parempana kuin S-Asunnot Oy:n edustajaa (Taulukko 49). Sen sijaan S-Asunnot Oy:n omaksuma varhaisen puuttumisen käytäntö ongelmatilanteissa koetaan hyväksi (Taulukko 52). S-Asunnot Oy:n toimintaa on pidetty ystävällisenä ja kaikkia tasapuolisesti kohtelevana. Asioihin ei ole puututtu liian varhain ja suurimman osan mielestä kuuluu puuttua ajoissa.

Taulukko 49. Asioihin puuttuminen
(vastaajien lukumäärät)

Puututtu liian aikaisin	-
Kuuluu puuttua ennen kuin ongelmasta tulee liian suuri	44
Kannattaisi katsoa ensin, josko asia hoituu omalla painollaan	7

Taulukko 50. Isännän tai emännän puoleen
kääntymisen aihe (vastaajien lukumäärät)

	ei	kerran	useammin
Toivoaksenne huoltoa tai korjausta	23	26	2 (n=51)
Huomauttaaksenne siivouksesta	43	6	1 (n=50)
Valittaaksenne naapureista	32	14	4 (n=50)
Sopiaksenne vuokranmaksun lykkäyksestä	44	6	1 (n=51)
Sopiaksenne asunnonvaihtoasioista	46	3	0 (n=49)
Muusta asiasta	19	12	16 (n=47)



Kuitenkaan omaa asuntoa koskeviin päätöksiin asukkaat eivät koe voivansa vaikuttaa (Taulukko 51). *Tässä mielessä uusien asumispalveluiden tuottamiselle on olemassa tilaus.*

Suurin osa vastaajista ei osallistu asukastoimintaan eikä ole kiinnostunutkaan toimimaan asuinyhteisössä aktiivisesti (Taulukko 54). Toisaalta on todettava, että noin puolella vastaajista ei ollut erityistä kiinnostusta osallistua yhteiseen toimintaa eli niille, jotka sitä kaipaavat on sitä hyvin tarjolla (Taulukko 55).

Vastaajista 13 kuului asukastoimikuntaan eli jokainen asukastoimikunnan jäsen vastasi. Aktiivisuuttaan on mahdollista halutessaan käyttää. Vaikuttamismahdollisuuksista saadun tuloksen perusteella (Taulukko 51) asukastoimikunnan jäsenistä ainakaan kaikki eivät katsoneet voivansa olla täysin samaa mieltä väitteen kanssa ”Voin vaikuttaa asuntoani koskeviin päätöksiin.”

Taulukko 51. Vaikuttamisesta annettujen väitteiden todenperäisyys (vastaajien lukumäärät)

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
Voin vaikuttaa asuntoani koskeviin päätöksiin.	3	16	25	4	2
Säännöt ovat kaikille asukkaille samat ja koskevat kaikkia yhtä lailla.	28	15	3	3	1
Isäntä tai emäntä kuuntelee asukkaita	28	19	1	2	1
ja kohtelee talomme asukkaita ystävällisesti	34	13	1	1	1
sekä tiedottaa asioista riittävästi.	25	21	2	2	0
S-Asuntojen henkilökunta kuuntelee asukkaita	17	15	14	3	1
ja kohtelee talomme asukkaita ystävällisesti	21	18	9	1	0.
sekä tiedottaa asioista riittävästi.	18	21	10	1	0
Toisinaan jää epäselväksi kenen vastuulla asioiden hoitaminen on.	7	14	14	10	5

Taulukko 52. Paras tapa hoitaa talossa ilmennyt ongelma (vastaajien lukumäärät)

Isäntä tai emäntä avustaa asian hoitamisessa.	43
S-Asuntojen edustaja puuttuu asiaan.	3
Pikkuasioihin ei puututa.	2
Ulkopuolinen kuten poliisi tai sosiaalitoimi puuttuu asiaan.	1
Asukastoimikunta hoitaa asian	1
Asukkaat pystyvät hoitamaan sen kuntoon	1

Taulukko 53. S-Asunnot Oy:n toiminta seuraavissa asioissa (vastaajien lukumäärät)

	erittäin hyvin	melko hyvin	en osaa sanoa	melko huonosti	erittäin huonosti
Huolto- tai korjaustyön nopeus (n=50)	14	15	17	4	0
Huolto- tai korjaustyön laatu (n=50)	11	19	18	1	1
Huolto- tai korjaustyön ajankohdasta sopim (n=48)	16	7	22	2	1
Vuokranmaksuongelmien hoito (n=47)	16	3	28	0	0
Asunnon vaihtaminen (n=49)	10	4	34	0	1
Rauhattomuuteen tai muuhun(n=49) järjestyshäiriöön puuttuminen	13	17	13	5	1
Yhteistyö ja palveluhalukkuus yleensä (n=50)	17	24	7	1	1

Viihtyminen ja yhteisöllisyys

Ympäristöministeriön Asukasbarometrissa Strandell (2004) toteaa yhteisöllisyydestä: ”Yhteisöllisyys asuinalueella parantaa viihtymistä, turvallisuutta sekä muista ihmisistä ja yhteisestä ympäristöstä huolehtimista. Asuinalueen yhteisöllisyyttä indikoivat naapureiden kanssa juttelun yleisyys sekä asuintalon pihatalkoisiin tai -tapahtumiin osallistuminen. Lisäksi on kysytty tyytyväisyyttä asuinalueen yhteistiloihin, joiden merkitys yhteisöllisyyden puitteina on suuri.”

Malmin ässäkotilaisilla on hyvät yhteydet naapureihinsa ja talon isäntään muiden sosiaalisten kontaktiensa lisäksi (Luku ”Viestintä ja sähköisten palvelujen käyttö”). Yhteiskäyttöisistä tiloista tässä kyselyssä tiedusteltiin vain niiden käyttöastetta (Taulukko 42), mutta ei suoraan niiden laatuarviota.

Himanen (2008) tutkiessaan ikääntyvien suomalaisten asumistarpeita ja -toiveita yllättyi yhteisöasumisen suuresta suosiosta, vaikka suomalaiset eivät varsinaisesti asu yhteisöissä juuri lainkaan, eikä meitä ole pidetty erityisen yhteisöllisinä, vaan pikemminkin perheen kesken viihtyvinä. Silti 47 % Himasen (2009) tutkimukseen vastanneista halusi muuttaa yhteisöön asumaan, mikäli omasta kodista olisi ikääntyvänä muutettava. Syytä eri vaihtoehtojen asuntomuotojen suosioon ei kysytty. Sen sijaan tutkimuksessa kävi ilmi, että kun nykyään ikääntyneet ovat entistä paremmassa fyysisessä kunnossa, henkisen hyvinvoinnin asettamat vaatimukset elinympäristölle tulevat paremmin tarvekartoituksissa esille. Altiutukselle haavoittuneisuudelle ja yksinäisyys nousevat motivaatioissa korkealle.

Osallistuminen

Vaikka Malmin ässäkotilaiset ovat aktiivisia (vrt. Luku ”Aktiivisuus”), asukastoimintaan ja yhteisiin retkiin ja muihin tapahtumiin osallistuu noin kolmasosa vastaajista

Taulukko 54. Osallistuminen talon yhteisiin tilaisuuksiin (vastaajien lukumäärät)

	En	Kyllä
Käyttekö asukaskokouksissa?	33	17
Ette ole saanut tietoa niistä	1	
Oletteko osallistuneet talon talkoisiin?	24	26
Oletteko osallistuneet yhteisiin retkiin ja tapahtumiin?	38	13
Käyttekö kimpasauksissa?	37	14
Toimitteko muutoin aktiivisesti asuin yhteisössänne?	30	18
Haluaisitteko toimia aktiivisemmin asuin yhteisössänne?	27	6
Kyllä, mutta ette jostain syystä voi	17	

Taulukko 55. Syyt osallistumattomuuteen asukkaiden, asukastoimikunnan tai isännän (tai emännän) järjestämään yhteiseen toimintaan (vastaajien lukumäärät)

Ei ehdi	15
Ei erityistä syytä	9
Ei tarvitse enempää aktiviteetteja elämään	6
Sairaus tai muu henkilökohtainen syy estää osallistumisen	4
Muu syy	3
Ei pidä asukkaiden yhteistoimintaa lainkaan tarpeellisenä (esimerkiksi halua elää omissa oloissa ja maksaa kaikista tarvittavista palveluista vuokrassa)	2
Haluaa toisenlaista yhteistä toimintaa, kuin mitä nyt on järjestetty tai tavallisesti järjestetään,	1
Ei kaipaa lisää sosiaalisia suhteita	1



Kuva Mervi Himanen

(Taulukko 54). Suurin syy osallistumattomuuteen on kiire (Taulukko 55), kuten oli isännän mukaan lapsiperheillä kyselyyn vastaamattomuuteenkin. Sen sijaan talon talkoisiin osallistuu puolet vastaajista, mikä osoittaa hyvää aktiivisuutta ympäristöministeriön Asukasbarometrin tulokseen verrattuna (Strandell 2004), jonka mukaan kerrostaloissa pihatalkoisiin tai pihatapahtumiin viimeisten 12 kuukauden aikana osallistuneita on alle kolmannes, ja tapahtumia järjestetäänkin niissä vähemmän kuin rivi- ja paritaloyhtiöissä.

Kaikkiaan Asukasbarometrin mukaan 40 % vastaajista on osallistunut asuintalon pihatalkoisiin tai pihatapahtumiin viimeisten 12 kuukauden aikana (Strandell 2004). Asukasbarometrin kysymys on kysytty kerros-, rivi- tai paritaloissa asuvilta. Sen mukaan pari- ja rivitaloissa osallistuminen on aktiivista, niissä asuvista jopa kaksi kolmesta on osallistunut pihatalkoisiin tai -tapahtumiin vuoden aikana. Aktiivisimpia ovat pienten lasten perheet ja 60–64 -vuotiaat. Vähiten osallistuvat nuoret ja nuoret aikuiset, opiskelijat ja yksin asuvat alle 65-vuotiaat. Sukupuolten välillä ei ole eroa.

Häirintä

Kuten todettu, vastaajien mielestä yleisesti ilkivaltaa ja sotkemista esiintyy (Taulukko 56, vrt. valitukset isännälle Taulukko 50). Järjestyshäiriöt näyttävät johtuvan yhtä hyvin naapureista kuin ulkopuolisista.

”Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2005” -tutkimuksen raportissa todetaan, että talossa esiintyy vähän sosiaalista häirintää, jos siellä asuu eläkeläisiä, kotiaiteja tai -isiä taikka toimihenkilöitä (Korhonen & Takala 2007). Eniten häiriöitä esiintyy, jos asukkaissa on paljon sosiaaliselta asemaltaan työntekijöitä, tai työttömiä ja opiskelijoita. Aukkaista ei pidetä heidän aktiivisuutensa perusteella kirjaa. Tähän asukaskyselyyn vastanneista ässäkotilaisista yli kolmannes (38 %) käy kokopäivätyössä, 17 % ilmoittaa olevansa työtön ja eläkeläisten joukossa voi olla työttömyyseläkeläisiä (Taulukko 15). Sen sijaan opiskelijoita vastasi vain 2. Jos kyselyyn vastanneiden jaottelu pätee laajemmin asuijamistoon, mahdollisuudet häiriöihin sattumiseen ovat hyvät. Sen sijaan myös eläkeläisten määrä on korkea ja talossa asuu myös perheellisiä ja monen koulutustaso oli verrattain korkea, mitkä kaikki pienentävät häiriöalttiutta.

Ympäristöministeriön Asukasbarometri mittaa häiriöitä ja turvattomuutta päihteiden käytön aiheuttamalla häirinnällä ja iltaisin ulkonaliikkumisen turvallisuudella (Strandell 2004). Vuonna 2004 päihtyneiden aiheuttamia häiriöitä kokee asuinalueellaan lähes päivittäin 3 %, vähintään viikoittain 10 % ja kuukausittain 13 % vastaajista. Lähes neljä viidestä kokee häiriöitä kuitenkin vain harvoin.

Tässä kyselyssä, kuten Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2005 tehdyssäkin kyselyssä, päihteiden käyttöä mitattiin kysymällä, kuinka paljon sitä esiintyy talossa eikä asuinalueella, kuten Asukasbarometri mittaa (Taulukko 56). Eikä kysytty sen esiintymistiheyttä tai miten siitä koituu häiriötä. Tämän vuoksi tuloksia on vaikea verrata.

42 %:n vastaajista (n=33) mielestä talossa ei ilmene julkista juopottelua ja 80 %:n (n=30) mielestä siellä ei esiinny päihteiden ja huumeiden käyttöä ja kauppaa. Viidenneksen (20 %) mielestä julkista juopottelua esiintyy paljon tai erittäin paljon. Päihteiden ja huumeiden käyttöä ja kauppaa esiintyy paljon tai erittäin paljon vain yhden henkilön mielestä. Sivuriippuvuudesta todetaan, että ehkä juuri päihteiden kohdalla käsitykset siitä, mikä on kohtuullista ja mikä ei vaihtelevat moraalikäsitystenkin mukaan.

Taulukko 56. Esiintykö talossanne tällä hetkellä ... (vastaajien lukumäärät)

	ei	vähän	paljon	erittäin paljon
Ilkivaltaa tai sotkemista?	11	16	4	2
Naapureiden metelöintiä?	14	13	4	2
Ulkopuolista ilkivaltaa (oma havainto)?	12	11	8	1
Juhlintoa ja äänekästä liikkumista muulloin?	15	10	6	1
Naapurin muuta häirintää?	19	9	3	1
Muuta epäjärjestyä, tms.	20	8	1	1
Meteliä yöaikaan?	15	7	7	4
Päihteiden ja huumeiden käyttöä ja kauppaa?	24	5	1	0
Häiritseviä lapsi- tai nuorisojengejä?	24	3	3	1
Lemmikkieläimien aiheuttamaa häirintää?	23	5	2	2
Väkivallan uhkaa?	22	5	3	2
Julkista juopottelua?	14	9	8	2

Kerrottakoon vielä, että Strandell (2004) toteaa: ”Eniten päihtyneiden aiheuttamia häiriöitä kokevat vuokra-asunnoissa, kerrostaloalueilla ja ennen vuotta 1940 rakennetuilla alueilla asuvat. Näillä alueilla yli 20 % vastaajista kokee häiriöitä lähes päivittäin tai vähintään viikoittain. Yllättäen keskustojen asuinalueilla häiriöitä koetaan tätä jonkun verran vähemmän, mutta kuitenkin enemmän kuin lähiöissä. Vähiten häiriöitä kokevat keskustojen ja lähiöiden ulkopuolisilla alueilla sekä omakotitaloissa asuvat vastaajat. Häiriöt lisääntyvät taajaman koon kasvaessa, ja Etelä-Suomessa häiriöitä on enemmän kuin pohjoisessa. Väestöryhmissä näkyvät asuinpaikkaerot: vuokra-asunnoissa, kerrostaloissa ja keskustoissa useammin asuvat vastaajaryhmät, kuten 20–29-vuotiaat, yksin asuvat ja autottomat, kokevat häiriöitä muita enemmän.”

Naapurusto

Naapurit

Naapurit tunnetaan, heistä välitetään ja heiltä saa tarvittaessa apua. Kaikista voi puhua ja ulkopuolisia ei juuri ole. Paljolti naapureista ei myöskään osata sanoa mitään.

Taulukko 57. Asukkaiden välisistä suhteista annettujen väitteiden todenperäisyys (vastaajien lukumäärät)

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
En tunne talosta juuri ketään	7	11	2	24	7
Saan helposti tarvittaessa apua naapureilta.	7	14	26	4	0
Tässä talossa kukaan ei välitä paljoakaan siitä, mitä toisille tapahtuu.	3	6	21	17	5
Talossa on asukkaita, joista ei uskalleta valittaa.	4	4	20	14	11
Talossa oleskelee ulkopuolista väkeä.	6	5	24	13	3
Useimmat ihmiset eivät oikeastaan haluaisi nähdä vaivaa auttaakseen toisia.	3	7	29	10	2

Kysyttäessä: ”Mitä muuta haluaisitte sanoa yhteydenpidosta naapureihinne ja naapurustoon (tai siellä mahdollisesti asuviin ystäviinne ja sukulaisiinne)?” saatiin seuraavat vastaukset:

- 4 Asukkaat ovat hyvin ystävällisiä, Suurin osa mukavia, Asialliset välit, Ystävällisesti moikkausvälit, mitkä ovat ihat riit...
- 3 Ei mitään, ei mitään erityistä, ei sanottavaa
- 2 Usea asukkaista hyvänpäivän-tuttuja, Olemme tuttavlia ”hyvää päivää ja mitä kuuluu”-taso...
- 2 Naapureihin olen yhteydessä päivittäin, mukavia ih..., Yhteydenpito toimii hyvin
- Joidenkin kanssa paljon yhteistä toisten kanssa ei
- 2 Läheinen yökerho Style voitaisiin mielestäni siirt... Toivoisin että läheinen ravintola suljettaisiin
- Ottaisivat rennosti, elämisen ääniä saa kuulua; la...
- Tässä talossa on ihanaa, että jopa suurin osa suom...

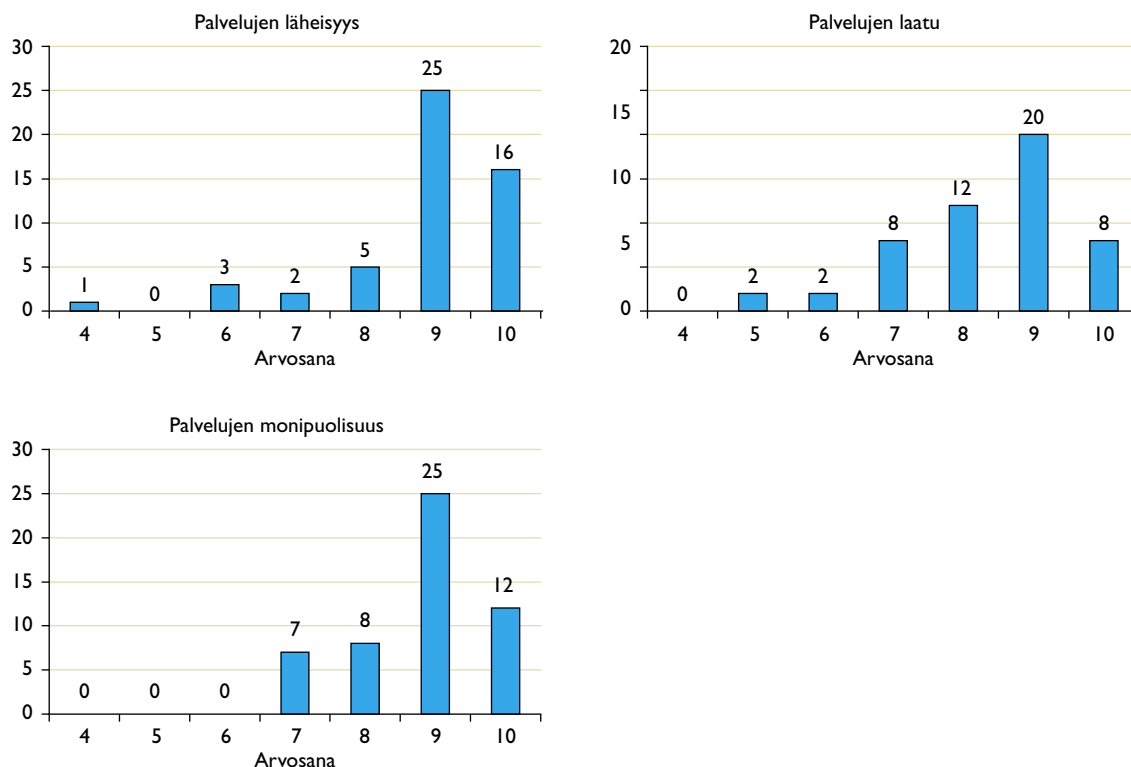


Kuva Arno de la Chapelle

Lähipalvelut

Kuten jo aiemmin on todettu, lähipalvelujen laatu on hyvin merkittävä asumisen laatuun vaikuttava tekijä (Luvut "Malmin Ässäkoteihin asumaan", "Viihtyminen ja yhteisöllisyys"). Palvelujen läheisyys saa suurimmalta osalta vastaajia kiitetävän arvosanan eikä palvelujen monipuolisuuttakaan kovin moni koe tyydyttäväksi tai sitä huonommaksi (Kuva 17). Sen sijaan palvelujen laadun suhteen vastaukset hajoavat enemmän.

Kuva 17. Ässäkotilaisten arvio lähipalvelujensa laadusta





Kuva Mervi Himanen

Malmin ässäkotilaisten arviosta asuntorakentamisen kehittämiseen

Kaupunkikylä -hankkeen yhteydessä on kehitetty S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n brändiä, joka pohjaa S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatukseen ratkaista edullisen asumisen tuottaminen tarjoamalla pieniä asuntoja, mutta samalla tuottaa asumista, joka on monella tapaa laadukasta ja toiminta perustuu asumispalveluihin ja Settlementiliikkeen arvoihin (Luku ”Taustayhteisö”). Asukaskysely oli yksi keino uusien kehittyneempien ajattelumallien löytämiseksi ja brändin⁴ parantamiseksi.

Samanlainen ongelmanasettelu voidaan nähdä asumisen tutkimuksessa ja sen kehittämisessä niin rakennusalan yrityksissä kuin julkisyhteisöissä yleisemminkin. Lähtökohdat ja ratkaisumallit vain vaihtelevat.

Kaupunkikylä -hankkeen tavoitteiden mukaisesti asukaskyselyn tuottamaa tietoa on ollut syytä peilata yleisemmin alalla kerättyyn tietoon ja pohtia ¹asunnon edullisuutta ja kokoa sekä ²asunnon laatua ja toiminnallisuutta ja ³asumispalvelujen tuottamiseen ja siis asumiseen ylipäätään vaikuttavia tunnettuja tekijöitä. Esille nousevat

³ Alun perin brändi -sana tarkoitti eläimille, orjille ja rikollisille tehtyä polttomerkkiä. Brändi oli omistajan symboli, tunnistamisen väline. Käytännössä brändi oli tuolloin jo tunnettu nimi, joka erotettiin joukosta siihen liittyvän visuaalisen koodiston, lähinnä tunnistettavan ja tunnetun logon, merkin tai tunnuksen, välityksellä. Ensimmäiset kaupalliset brändit luotiin Yhdysvalloissa 1950-luvulla (vrt. vahvat teollisten kulutustavaroiden brändit kuten Coca-Cola). Kuviteltiin olevan kyseessä jokin ohimenevä muoti-ilmiö, mutta huomattiinkin, että brändin tunnettuus, koettu laatu, vahvat brändimielleyhtymät, asiakasuskollisuus sekä selkeä brändipersonallisuus ovat välttämättömiä kilpailun kannalta. Brändi on laaja käsite, johon sisältyy tuotemerkin lisäksi monia elementtejä, kuten esimerkiksi yrityksen imago ja tunnettuus (vakioitu nimi, vakiopakkaus tai suojus, voimakas massamainonta, laajat kansainväliset markkinat, suhteellisen korkea hinta ja arvostettu vakioitu laatu); tuotteen olemus, tarkoitus ja suunta; yksilöity tuote, palvelu, henkilö tai paikka, jossa ostajat huomaavat merkitseviä, ainutlaatuisia heidän tarpeitaan vastaavia lisäarvoja (tuotemerkkiin liittyvä persoonallisuus, karisma, luonne, maine, lisäarvo, visuaalisuus ja arvo- ja merkityssisältö); tavarain tai palvelun eriyttäminen kilpailijoista; kuluttajakriittinen lumekuva (ei lisäarvo) raadollisesta todellisuudesta (lapsityövoima, hikipajat ja epäinhimilliset työajat); ei lumetta vaan mielikuvia eli kuluttajan kokemukset havaitusta todellisuudesta, käsitykset ja uskomukset tuotemerkestä eli tuotteesta; tuotemerkin imago, joka syntyy vuorovaikutuksessa tuottajan ja kuluttajan välillä; ansaittu asema erottuvalla, pitkäjänteisellä ja järjestelmällisesti yhtenäisellä viestinnällä. (Laakso 2003 ja 2004, Isoviita & Lahtinen 1998a ja b, Lahtinen & Isoviita 2001, Silén 2001)

myös määräyksien merkitys pienten KIRA-alan toimijoiden kannalta sekä KIRA-alan liiketoiminnan paradigman laajentuminen asumispalvelujen mukaanoton myötä.

Julkisuuskuvassa

Asuminen puhuttaa monista kiinnostavista näkökulmista. Asumisen asiantuntijat etsivät ratkaisuja. Seuraavassa muutama tähän yhteyteen relevantti esimerkki kirjoittelusta.

Vuokra-asuntojen tarve

Vuokraturvan tiedotustilaisuudessa asuntoministeri Jan Vapaavuori (2008a) totesi:

”Vuokra-asuntojen saatavuus on yksi keskeisimmistä, ellei jopa kaikkein keskeisin niistä tekijöistä, jotka tällä hetkellä vaikuttavat työvoiman saatavuuteen erityisesti täällä pääkaupunkiseudulla...

Vuokra-asuntojen saatavuus on mitä suurimmassa määrin elinkeinopolitiikkaa, talous- ja kilpailukykypolitiikkaa sekä kaupunkipolitiikkaa. Sillä on merkittävä heijastusvaikutus niin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin kuin julkisten palvelujen asianmukaisen toimivuuteen....

Vuokrat ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana nousseet selvästi asuntojen hintoja maltillisemmin. ... Tätäkin suurempi ongelma on kuitenkin se, että vuokra-asuntoja, varsinkin pieniä asuntoja on liian vähän suhteessa tarjontaan. Markkinoilla hinta muodostuu lähtökohtaisesti kysynnän ja tarjonnan perusteella. Jos kysyntä on selkeästi ja pitkäaikaisesti tarjontaa suurempaa, hinnat nousevat aina, oli kyse mistä tahansa tuotteesta. Palatakseni vielä vuokrien kehitykseen, on selvää, että tietopohjamme ei ole kaikilta osin ajan tasalla.”

Ympäristöministeriön ja Museoviraston tuottaman Rakennusperinto.fi -palvelussa todettiin 8.11.2006:

”Yhä useampi vuokra-asunto jää tyhjilleen. Erityisesti vaikeuksia syntyy valtion lainoittamien vuokratalojen jäädessä vaille käyttöä. Hyväkuntoisten asuntojen ja talojen tyhjillään olo on kansantaloudellista tuhlausta, mutta ne myös heikentävät asuntoalueiden viihtyisyyttä. Silti purkamista pidetään viimeisenä vaihtoehtona. Arkkitehdit Anneli Lyytikä ja Heikki Kukkonen selvittivät toteutettuja vuokra-asuntojen ja -talojen käyttötarkoituksen muutoksia. Ympäristöministeriön teettämään Vuokratalon uusi elämä selvitykseen koottiin hyviä esimerkkejä muutoksista.”

Asuntokoon kasvattaminen vai pienentäminen

Keväällä 2007 asuntoministeri Jan Vapaavuoren astuttua virkaansa hän kiinnitti virkaanastujaispuheessaan huomiota asuntojemme pieneen kokoon ja siihen, että asiassa tulisi saada muutos aikaan. Erityisesti Etelä-Euroopan maihin verrattuna asuntojemme pieni koko länsieurooppalaiseen tasoon nähden on huomattava (Luku ”Tilantarve omassa asunnossa”).

Toimittaja Olli Niemi on haastatellut Asuntovälitysyhtiö Vuokraturvan pääomistajaa ja hallituksen puheenjohtajaa Timo Metsolaa (Taloussanomat, 21.8.2008) ja kirjoittaa:

”Kolme neljästä kotitaloudesta onkin jo yhden tai kahden hengen talouksia. [Helsingissä] Hän vaatii Helsinkiin realistista asuntorakentamista: lisää yksiöitä, vähemmän isoja ”ökykämppejä”. Uuteen kerrostaloon saa kyllä rakentaa vaikka 600 neliön asunnon, mutta on kiellettyä tehdä samaan tilaan parikymmentä yksiötä. Ongelmat juontavat juurensa Helsingin kaavoituksessa vallitsevasta säännöstä, jonka mukaan uuden kerrostalon asuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 neliötä. Sääntö ei aivan

ole toteutunut: kaupunkisuunnitteluviraston mukaan Helsinkiin vuosina 1995–1999 ja 2000–2004 rakennettujen kerrostaloasuntojen keskikoko oli 65,8 neliometriä. Valtaosa eli 49 prosenttia uusista asunnoista oli kaksioita. Yksioiden osuus oli 10 prosenttia ja kolmioiden 25 prosenttia. Kriitikoiden mukaan 75 neliön sääntö luotiin aikoinaan, jotta hyvätuloiset veronmaksajat eivät karkaisi Espooseen isompien asuntojen perässä. Nykyihmiset viettävät aikaa ulkona ja kahviloissa. He haluavat edullisen asunnon, jossa on hyvä sijainti. Väljyys ei enää ole ratkaiseva tekijä.”

Ympäristöministeriön vuonna 2008 toteuttamissa Rakentamisen normitalkoissa tavoitteena oli perata säännösviidakosta aidosti ja ennakkoluulottomasti turhia kustannuksia aiheuttavat normit pois tai ainakin joustavoittaa niitä (<http://www.normitalkoot.fi/>). Normitalkoissa on kuultu sekä rakentamisen ammattilaisia että kuluttajia. Asiantuntijakyselyn tuloksena todettiin muun muassa kylpyhuoneiden esteettömyyteen tähtäävä ns. pyörähdysympyrämitoitus yhdeksi turhia kustannuksia aiheuttavaksi määräykseksi (Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskyselyiden yhteenveto. 2008). Se herätti vilkkaan keskustelun niin lehdistössä kuin normitalkoiden keskustelupalstalla:

”Jostakin syystä sekä wc- että pesutilat mielletään tiloiksi, joissa ei tarvita tilaa muulle oheistoiminnalle.” (Niemelä-Hytönen 2008)

”Hissittömissä taloissa esteettömyysvaatimusta tulisi lieventää pesu- ja saunatiloissa, jos sijainti on muualla kuin sisään tulokerroksessa. Yksiöt ja kaksiot eivät yleensä ole perheasuntoja ja minimimitoitus kelpaisi kalliisiin pesu- ja saunatiloihin. Eli varsinkin nämä asuntotyypit kerroksissa tulisi vapauttaa esteettömyydestä.” (Karhusaari 2008)

” Hissittömässäkin talossa asuva, kerroksesta riippumatta, saattaa joutua tilapäisesti liikkumisesteiseksi tai -vammaiseksi. Silloin hän arvostaa suuresti sitä, että sopii asuntonsa saniteettitiloihin. Entäs, kun perheeseen tulee vauva. Vähäinenkin väljyys ao. tilassa on tuiki tarpeen ja miellyttää asujia. Ei kolise vauvan pää seinään. Kuinka hirveän kallis neliö onkaan se, mikä enintään koituu ns. pyörähdysympyrästä? Kautta aikojen Suomessa on saniteettitilat olleet ahtaammat kuin Keski-Euroopassa yleensä. Nauttikaamme nyt tilasta, jota tarvitsemme, älkäämme kaikesta syytelkö vammaisia!” (Haulisto 2008).

Määräyksiä ja turhia kustannuksia karsimassa

Pohjois-Suomen Rakentajapäivillä 24.9.2008 asuntoministeri Vapaavuori totesi: ”Sen sijaan, että olisimme ympäristöministeriössä perinteiseen tapaan pyrkinneet vastaamaan markkinoiden haasteisiin laatimalla lisää säädöksiä, olemme historiallisesti kyseenalaistaneet nykyisen säännösviidakon” (Vapaavuori 2008b)

Vapaavuori jatkaa:

” Rakentamisen normitalkoot eivät ole ainoa hanke, jolla pyritään lisäämään kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Kokeilemme lisäksi kevennettyjä määräyksiä. ... Pallo heitettiin aidosti kunnille. Annoimme mahdollisuuden esittää toivomuksia ja antaa ehdotuksia siitä, mistä määräyksistä voitaisiin keventää, jotta helpottaisimme kohtuuhintaisten kotien rakentamista. Syyskuun alkuun mennessä mukaan ilmoittautuivat Oulu, Helsinki, Vantaa, Turku, Lahti ja Raisio. Ilmoittautijat saivat vapaasti valita, mihin normeihin he haluaisivat helpotuksia kohtuuhintaisten asuntotuotannon lisäämiseksi.

Mukaan ilmoittautuneet kunnat toivovat joustavuutta rakentamismääräysten toteuttamiseen, mutta eivät ole valmiita tinkimään määräysten tavoitteista eivätkä rakentamisen laadusta. Puolet ilmoittautuneista kunnista haluaisi poiketa väestönsuojien rakentamisvelvollisuudesta. Lisäksi kunnat ehdottavat joustoa mm. esteettömyyttä, paloturvallisuutta, energiankulutusta ja ilmanvaihtoa koskeviin rakentamismääräyksiin. Esimerkiksi paloetäisyyksistä tai poistumisteitä koskevista

määräyksistä voitaisiin erään ehdotuksen mukaan poiketa, jos rakennusten paloturvallisuutta parannettaisiin sprinklauksen tai paloturvallisten materiaalien avulla. Kaavamääräyksiin liittyviä kevennystarpeita on ehdotettu melko vähän, mutta kunnat voivatkin jo nyt poiketa laatimistaan kaavoista. Sen sijaan kunnat ovat toivoneet poikkeamismenettelyn nopeuttamiseksi poikkeamistoimivallan siirtoa alueellisilta ympäristökeskuksilta kaupunkeihin esimerkiksi asemakaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Ilmoittautuneiden toiveena on tiivis ja täydentävä rakentaminen. Kevennetyt määräykset mahdollistaisivat mm. tavanomaista tiiviimpien pientaloalueiden toteuttamisen. Lisäksi asuntoja voitaisiin rakentaa vanhoille kerrostaloalueille ottamalla asumiskäyttöön käyttämättömiä yhteistiloja tai rakentamalla asuntoja vanhojen kerrostalojen katoille.”

Asumisen koko asukaspalautteen perusteella

Tarvitaan tarkoituksenmukaisia asuntoja (esim. Juntto 2008), jotka saadaan kätevästi ja edullisesti aikaan ja pystytään pitämään yllä kestäväällä tavalla. Asuntoliiketoiminnan ja asukkaan edun lisäksi tulee vielä ajaa asumispalvelujen tuottajien etu.

On ajateltu, että asunnon koolle on löydettävissä hyvinkin inhimilliset mittasuhteet. Kuitenkin, esimerkiksi epäinhimillisesti mitoitetuiksi arvostellut 70-luvulla rakennetut elementtitalolähiöt ovat sinne kotiutuneiden mielestä miellyttävä asuinpaikka.

Pieni asunto: valinta vai välttämättömyys

Ässäkotien rakentajien ja Suomen Ässäkodit Oy:n tarjoamien palvelujen kantavana toiminta-ajatuksena on asukkaan kohtaaminen. Siellä tunnetaan erityisesti pieniä asuntoja kysyvien ja pienituloisten ongelmat. Hartioilla painaa asunnontarpeessa olevien jääminen kokonaan ovien ulkopuolelle.

Asunnon pienuus voi johtua rahan puutteesta eikä ole aina valinta tarpeettoman tilan välttämiseksi. Ässäkotilaiset olivat pienituloisia. S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatus pienten asuntojen tarjoamisesta näkyy luonnollisesti asuntojen koossa ja sen seurauksena yksinasuvien asuntokuntia on poikkeuksellisen paljon (Luku ”Asunnon koko”).

Hirvonen (2009) pitää asuntokuntien pienenemiskehityksen taustalla mm. väestön ikärakenteen muutosta vanhempaan suuntaan. Vanhemmat ikäluokat asuvat yleensä pariskuntina tai yksin. Perhekoosta riippuva asunnon tilantarve muuttuu elämän varrella. Elinkaariasunnon tilantarve vaihtelee aikakausittain kansallisen demografian, syntyvyyden ja kuolleisuuden mukaan.

Hirvonen (2009) havaitsi, että ARA-kannassa asuminen yleisesti ottaen harvinaistuu siirryttäessä vanhempiin elinvaiheluokkiin, koska ARA-vuokra-asunnossa asuminen oli selvästi tavallisinta nuorissa elinvaiheluokissa. Yksinasuvien ikääntyneiden kohdalla väheneminen on kuitenkin varsin lievää. Tähän kyselyyn vastanneista moni oli jo iäkäs. Vastaajien keski-ikä oli verrattain korkea; miesten kohdalla 7,4 vuotta väestön keskimääräistä korkeampi ja naisten 3,7 vuotta keskimääräistä korkeampi (Luku ”Demografisten tekijöiden vaikuttavuudesta”). Koska asukkaat olivat myös pienituloisia, näyttää siltä, että juuri pienituloisten ikääntyneiden kukkarolle ARA-tuotantoinen Ässäkoti sopii.

Pienten asuntojen kysynnän kasvuun Vainio (2008) esittää perheeseen muuttamisesta johtuvia seikkoja seuraavasti: ”Väestön vanheneminen lisää asuntokysyntää, koska iäkkäät ihmiset asuvat useammin yksin kuin työikäiset. Yksinasumista tai pienperheissä asumista lisäävät myös nuorten aikaistunut muutto pois lapsuudenkodista, perheen perustamisen lykkääminen ja avioerot. Jo vuodesta 1990 vuoteen 2006 yksinasuvien ja lapsettomien parien osuus on lisääntynyt merkittävästi.”

Asunnon tilantarve riippuu muustakin elämäntilanteen muutoksesta kuin elinkaaren vaiheesta. Elämäntilanteen mukaan vakinainen asunto voi vaihtua tilapäiseksi tilantarpeeksi ja se osoittautua pitkäaikaiseksikin. Opiskelijoiden ja eronneiden lisäksi asuminen voi olla tilapäistä yhtä lailla paikkakuntaa vaihtavien kohdalla kuin reppu-työläisten tai siirtolaisten kohdalla, jotka eivät tiedä kotimaansa olojen vakiintumisen aikataulua. Ostetaan tai vuokrataan väliaikaisasunto.

Tilantarve riippuu asunnon käyttötarkoituksesta, asukkaiden ajankäytöstä ja kiinnostuksen kohteista. Tavallisimmat asuintoiminnot ovat ruoanlaitto, ruokailu, peseytyminen, pukeutuminen ja vaatehuolto, virkistys, lepo ja nukkuminen. Asunnossa hoidetaan vauvoja, tehdään läksyjä, tavataan ystäviä ja sukulaisia, siellä harrastetaan ja nykyään tehdään työtäkin. Vähimmillään asunto on vain paikka, jossa peseydytään ja nukutaan, katsotaan ehkä hetki televisiota ja keitetään vettä.

Tilavuus sallii monitoimisen tilan käytön.

Äkipäätänsä voisi myös arvella, että pienet yksiöt voisivat käydä pitkää päivää tekevien työviikon asunnoksi tai viikonloppuasunnoksi ihmisille, jotka asuvat vakituisesti muualla, mutta haluavat piipahtaa kaupunkiin vaikka asioille, ostoksille tai kulttuurierientoihin. Juntto (2008) tuo esille asumisen tulevaisuutta käsittelevässä Suomen Ympäristö -sarjan julkaisussa: "Asumisen muutos ja tulevaisuus", että paineita vuokra-asuntotarjonnan kasvattamiseen lisäävät tuloerojen kasvu, kaupungistuminen, liikkuvuus ja väestömuutokset. Kaupungistumiseen vaikuttavat etenkin talouden kehitys, liikkuvuuteen liittyvät valinnat ja ihmisen sitoutuminen asuinpaikkaansa.

Monimuuttujainen selvitys pienten asuntojen tarpeesta puuttuu, vaikka niiden kysyntää on tutkittu (vrt. Luku "Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys"). Tutkimus voi paljastaa asian todellisen laidan siihen vaikuttavista eri tekijöistä käsin tarkasteltuna (Luku "Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys").

Tilavuus merkitsee turvallisuutta – etenkin yhdistettynä valoisuuteen, vähentää kotona niin tavallisia onnettomuuksia, kun ei tarvitse kurkotella korkealle, kuten silloin, kun tilatehokkuuden vuoksi on tehty korkeat kaapistot.

Tilavuus sujuvoittaa arkea.

Hirvonen et al (2005) toteavat myös, että juuri lapsiperheet ovat eniten lisätilan tarpeessa. Juntton (2008) tutkimus osoitti, että vaikka Suomi kaupungistuu, lapsiperheet arvostavat pientaloasumista. Juntto (2008) toteaa, että vaikka omakotitaloja arvostetaan, niiden osuus ei ole kasvanut, jonka Vainion (2008) raportti todentaa. Sen sijaan kaiken kaikkiaan pientalomaiset asuntotuotantomäärät – siis rivitalot mukaan lukien, ovat olleet viime vuosina jonkin verran nousussa – erityisesti suuremmissa kaupunkikeskuksissa ja pääkaupunkiseudulla (Vainio 2008). Kärnä (1992) havaitsi, että itäsuomalaiset asuvat jonkin verran länsisuomalaisia vähemmän ja heitä useammin omakotitaloissa. Vainio (2008) toteaa tutkimuksessaan asuntorakentamisen muutoksista, että omakotitalojen rakentaminen on Uudellamaalla säilyttänyt tasonsa suhteessa muihin asuntotyyppeihin, mutta muualle Suomeen omakotitaloja on aivan viime vuosina aloitettu rakentamaan aiempaa enemmän.

Juntto (2008) toteaa myös, että kun lapsiperheet arvostavat pientaloasumista, käytännössä se tarkoittaa usein muuttoa sinne, missä palvelut ovat kaukana. Jotkut saatavat pitää haja-asutusalueella ja etenkin palvelukeskuksien ulkopuolella asumista muutoinkin hyvänä ympäristönä lapsille, vaikka joudutaan hankkimaan palveluja matkan päästä. Yhtä lailla on lapsiperheitä, jotka asuisivat mielellään kaupungissa.

Omakotiasuminen käytännössä edellyttää haja-asutusasemakaavaa. Niin ekologiset kuin kilpailukykystrategisetkin selvitykset korostavat tiiviin asumisen edullisuutta (Luku "Tiivistämällä edullisemmän asumisen puolesta?"). Kuten luvussa "Elinkaaritalous halvan vuokran asialla" todetaan, meiltä puuttuu tieto siitä, kuinka suomalaisittain kestävä kehityksen mukaisen asumisen voi järjestää maaseudulle (vrt. myös Luku "Etäisyyksien murskaamisesta").

Näin ollen Laaksokin (2007) toteaa: "European Environmental Agency (2006) julkistaman tuoreen tutkimuksen mukaan Helsingin seutu on yhdyskuntaraken-

teeltaan yksi EU-alueen hajautuneimmista suurkaupunkialueista. Ongelmaan tulisi Helsingin seudun suunnittelussa suhtautua selvästi aikaisempaa vakavammin, sillä hajautumiseen liittyy suuria ongelmia (ks. mm. Laakso & Loikkanen, 2004). Hajautuvaan yhdyskuntarakenteeseen liittyvä massiivinen liikkuminen ja henkilöautojen käytön kasvu lisäävät päästöjä ja ruuhkautumista sekä aiheuttavat kotitalouksille ylimääräisiä kustannuksia. Lisäksi hajautuvassa yhdyskuntarakenteessa perusrakenteen investointien ja ylläpidon samoin kuin peruspalveluiden investointien ja palveluverkon ylläpidon kustannukset ovat kiistatta korkeat.”

Suuntaus suurempiin asuntoihin

Tilantarve on riippuvainen muun muassa asunnon hinnasta ja perhekoosta.

Suuret tulot ja runsas varallisuus mahdollistavat niin tilavat asunnot kuin asunnon tai vapaa-ajan asunnon omistamisen (Juntto 2007). Asunnot ovat muita pienempiä kaupunkimaisissa kunnissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla. Helsingissä asuntoaan pitää liian pienenä joka neljäs kotitalous, kun muualla maassa vastaava osuus on 13 prosenttia.

Malmin Ässäkodeissa perhekoko oli joko pieni tai siellä asuttiin tavallista enemmän yksin. Malmin ässäkotilaiset ovat selvästi ahtaasti asuvia henkilön käytössä olevan pinta-alan mukaan, vaikkakin huone henkilöä kohden -periaate toteutuu. He ovat selvästi pienituloisia. Jos he saisivat valita, 40 %:a heistä muuttaisi isompaan. Vuokra oli monen mielestä pienestäkin asunnosta iso kustannuserä.

Muidenkin asukaskyselyjen mukaan ahtaasti asumiseen tulisi saada muutos. Halutaan enemmän tilaa tai vähemmän pieniä huoneita (Himanen 2008, vrt. pieni huonekoko havaittu ongelma Vainio 2008). Hiljattainen kannanotto ahtaasti asuvien toivomasta lisätilasta löytyy ikääntyvien asumisen tutkimuksen yhteydessä saadusta tuloksesta muun muassa ympäristöministeriön raportista (Poutanen et al 2008, s. 34). Poutanen et al (2008) toteavat ikääntyvien asuntokoon pieneksi. Ahtaasti asuvat, jotka toivoivat lisätilaa, asuivat 58 m² asunnossa, kun tiloihinsa tyytyväisemmällä ryhmällä oli tilaa 85 m². Samansuuntaisen tuloksen 80 neliön asuntoon tyytyväisistä löysi Lehto (1998) Pirkanmaalla ikääntyvien keskuudessa tehdyssä tutkimuksessa. Tosin hänen tutkimuksessaan vastaajissa oli paljon myös pariskuntia, ei pelkästään yksinasuvia. Ässäkotilaisia vähemmän ahtaasti asuvat toivovat isompaa asuntoa.

Juntto & Säylä (2007) ovat havainneet Asuva 2005 -tutkimuksessa, että nykyisen ja tavoiteasunnon pinta-ala vaihtelee myös nykyisen asunnon hallintamuodon mukaan seuraavasti: omaan taloon, jossa on keskimäärin 127 m² pinta-alaa halutaan 17 m²:n lisäalaa, keskimäärin 72 m²:n osakeasuntoon 26 m²:n lisäalaa ja keskimäärin 55 m²:n vuokra-asuntoon 40 m²:n lisäalaa.

Vainio (2008) toteaa tarkasteltuaan asuntorakentamisen muutosta 1990–2005 välisenä aikana, että ”Säilytystilojen puute ja pienet makuuhuoneet ovat olleet tiedostettu ongelma. Uusissa asunnoissa tätä ongelmaa on koetettu ratkaista. Molemmille toimintoille on uusissa asunnoissa enemmän tilaa. Tilatarpeet ovat kuitenkin ihmisillä kasvaneet kaiken aikaa elintason nousemisen takia.”

Myös yhteiskunnalliset tavat, tottumukset ja normit vaikuttavat siihen, millainen huonejärjestys tarvitaan; montako makuuhuonetta, kylpyhuonetta, jne. Tässä tutkimuksessa huomattiin, että vaikka pienessä asunnossa kävisi vieraita, heitä ei haluta majoittaa talon yhteiseen vierashuoneeseen, vaan mieluummin pieneenkin omaan kotiin. Sen sijaan juhlatila hyväksytään kaikille yhteiseen käyttöön. Kerrostalojen juhlatila on ehkä muutoinkin yleistymässä ja väestösuojissa olevia kerhotiloja saneerataan juhlaikäyttöön.

Toisaalta Vainio (2008) toteaa: ”Perhekoon pieneneminen osaltaan lisää asumisväljyyttä. Asuntokuntien keskikoko on pienentynyt. Vuonna 1990 asuntokuntaan kuului 2,4 henkilöä, vuonna 2006 enää 2,1 henkilöä. Maaseutukunnissa asuntokun-

nan keskikoko on suurempi kuin kaupungeissa, missä asuu paljon yhden henkilön talouksia. Suomen 2 668 000 asuntokunnasta 46 prosenttia on yksinasujia. Yhden ja kahden hengen talouksissa asuu puolet Suomen väestöstä. Helsingissä yksin ja kaksin asujia on 80 prosenttia asuntokunnista ja muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa 75 prosenttia. Muissa kunnissa oli vuonna 1990 yksin tai kaksin asujia 58 prosenttia asuntokunnista, nyt osuus on noussut 70 prosenttiin.”

Ikääntyneet eivät ole välttämättä kiinnostuneita muuttamaan vanhana pienempään asuntoon, vaan tarvitsevat lapsilta vapautuvan tilan omaan käyttöönsä – vieras- tai harrastushuoneeksi vaikkapa (Lehto 1998, Himanen 2008).

Joissakin tapauksissa ison asunnon ylläpitäminen, kuten sen siivoaminen voi tuntua iäkkäistä työläältä samoin kuin omakotitalon pihatöiden tekeminen. Näin on ylipäättään raskaiden kotitöiden tekemisen laita. Ratkaisuksi onkin enemmän esitetty kotiapua kuin muuttoa outoon ympäristöön, jossa vanhukset eivät tahdo pärjätä yhtä hyvin kuin kotonaan, missä rutiinit on tuttuja.

Pyörähdyspyrämitoituksella peseminen ja pukeutuminen sujuvaksi

Malmin Ässäkodeissa asukkaat kokivat peseytymiseen ja pukeutumiseen liittyvät toiminnot erityisen sujuviksi. Kyseessä on vuokrataloyhtiö, jossa on paljon tavanomaista pienempiä asuntoja ja tavanomaista enemmän yksinasujia ja jossa kaikki kylpyhuoneet noudattavat esteettömyydestä annettuja määräyksiä. Vuokraajan edustaja kertoi vuokralaisten usein muuttaessa ihastelevan tilavaa kylpyhuonetta. Malmin Ässäkodissa toimintarajoitteisille on varattu erityisasunnot talon ensimmäisestä kerroksesta.

Ympäristöministeriön vuonna 2008 käynnistämässä normitalkoissa asiantuntijat nimesivät kylpyhuoneen pyörähdyspyrämitoituksen 5. sijalle eniten turhia kustannuksia aiheuttavien rakennusmääräysten joukkoon (Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskyselyiden yhteenveto. 2008). Ei vain lehtikirjoittelussa, vaan normitalkoiden mielipidepalstalla kylpyhuoneen mitoitus koskeva ns. pyörähdyspyräkysymys on jakanut mielipiteitä (Luku ”Asuntokoon kasvattaminen vai pienentäminen”).

Pienessä asunnossa korostuvat asuntotuotannon kalleimpien neliöiden eli märkätilojen kustannukset. Ei asunnon eikä kylpytilojen pienentäminen vähennä rakennuskustannuksia, jotka syntyvät lvis-teknisistä asennuksista. Ne eivät ole tilariippuvaisia, kuin siinä tapauksessa, että tila houkuttaa virheelliseen ylimitoitukseen eli jos asunnon kylpytilat varustetaan asukaslukuun nähden liian usealla vesikalusteella.

Julkisessa keskustelussa on myös esitetty, että ns. pyörähdyspyrämitoitettua kylpyhuonetta ei tarvitse ainakaan pienessä asunnossa, erityisesti yläkerroksissa, koska siellä tuskin asuu liikunta- tai toimintarajoitteisia. Toisaalta on todettu, että ennen kuin mietitään tarkemmin pienen asunnon kylpyhuoneen kokoa, täytyy todeta, että liikuntarajoitteisuus saattaa sattua kohdalle asuinkerroksesta piittaamatta. Tämän Kaupunkikylä -asukaskyselyn perusteella ihan tavallisissakin oloissa pienessä asunnossa toiminnallisuuden kannalta esteetön kylpyhuonemitoitus kannattaa.

Niemelä-Hytönen (2008) on normitalkoiden keskustelupalstalla (2008, www.ym-paristo.fi) asiallisesti perustellut kylpyhuoneiden tilantarvetta siellä tehtävillä monilla oheistoiminnoilla. Se lienee erityisen tarpeen juuri pienessä asunnossa – ainakin ässäkotilaisten mielestä. Pienessä asunnossa kylpyhuoneen oheistoimintoja ei voi siirtää muualle. Tosin on todettava, että ässäkotilaisilla oli käytössään lisäksi talopesula, joka on tulossa takaisin muuallekin sen kysynnän vuoksi.

Kylpyhuoneen oheistoiminnot lienevät välttämättömyyden sanelemia ja niistä suoriutuminen yhtä lailla tarkoituksenmukaisuus- kuin mukavuustekijä. Pienien kylpyhuoneiden monitoimitilaominaisuuksiin liittyvät toiminnalliset ja tilaongelmat ovat olleet sisustusarkkitehtien tiedossa jo pitkään (Lehto et al 1993). Kehitys kylpyhuonesuunnittelussa on mennyt kiitettävästi kotikylpylöiden suuntaan, joiden

yhteydessä on usein saunakin (Himanen 2004). Siellä on tarpeellisten toimintojen lisäksi kiinnitetty huomiota viihtymiseen. Kiireisestä arjesta palautumiseen, rentoutumiseen, lasten kasvamiseen vahvasti sinuiksi itsensä ja intiimien asioiden kanssa, jne., jne. Tilavimpien kylpyhuoneiden kulttuureissa kylpytiloissa on vaatesäilytystä ja tilaa pukeutumista varten, mutta ei vaatehuoltovarustusta. Kylpyhuoneissa on ollut kosteusongelmia, jotka juurtavat juurensa monista eri syistä, joista kuivuva pyykki on yksi. Parhaimmillaan pyykkikone ja -nartut voidaan siirtää mahdollisesti kuivauskaapilla varustettuihin kodinhoitotiloihin tai keittiöön.

Vainio (2008) tutkimuksessaan asuntorakentamisen muutoksesta 1990–2005 välisenä aikana toteaa, että ”Aiemmin asunnossa oli vain yksi märkätila ja se pystyttiin mitoittamaan riittävän isoksi pyörätuolille ja avustajalle. Nykyisin useisiin perheasuntoihin rakennetaan sauna ja erillinen wc. Ne eivät ole tuoneet asuntoihin yhtä paljon lisäpinta-alaa, kuin niiden rakentamiseen tarvitaan.”

Kuten jo Design-for-all -suunnitteluperiaatteen⁵ kehittämisen yhteydessä on todettu (<http://dfasuomi.stakes.fi/FI/index.htm>), esteettömyydestä hyötyvät kaikki käyttäjäryhmät. Tilavuus on esteettömyyttä, jota tarvitaan kulku- ja säilytystiloissa niin paketteja jaellessa, lastenvaunuilla, rollaattorilla tai pyörätuolilla kuljettaessa tai pyöriä pyörävarastosta noudettaessa tai sinne palautettaessa.

Säilytystilat

Ympäristöministeriön 2008 järjestämissä Normitalkoissa tilakysymykset nousivat ensimmäiselle ja viidennelle sijalle asiantuntijoiden arviossa turhia kustannuksia aiheuttavista rakennusmääräyksistä (Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskyselyiden yhteenveto. 2008). Väestönsuojien ylimitoitus oli ensimmäinen niistä ja jo käsitelty kylpyhuoneen mitoitus viidenneksi tärkein. Väestösuojan kohdalla tulee mieleen säilytystilaongelmat, koska on ollut aika yleistä käyttää suojia rauhan aikana (tai silloin kun suojautumistarve ei ole ilmeinen) säilytystiloina.

Tässä Kaupunkikylä -asukaskyselyssä säilytystilan tarve esiintyi asunnon suurimpien puutteiden listalla (Luku ”Sanallinen arvio”). Jo kausivaatteiden säilytykseen toivottiin lisää tilaa. Lehto (1998) totesi ja muissa tutkimuksissa on ilmennyt, että erityisesti kaivataan kätevää tilaa erityistavaroille, kuten auton renkaille, polkupyörille, lastenvaunuille ja rollaattoreille, urheiluvälineille tai kausivaatteille. Säilytystiloja toivotaan asunnon yhteyteen. Monet pyöräsuojat tai ns. vinttikomerot ovat hankalakäyttöisiä. Tavarat ovat epäjärjestyksessä, eivätkä tilat sijaitse kulkukerroksessa.

Väestönsuojakysymykset lienee ennen muuta ratkaistavissa poikkeusolojen asiantuntemuksella, johon ei välttämättä tavallisen asumisen asiantuntijan asiantuntemus riitä, vaikka niin normitalkoiden kyselyyn vastaamaan poimittujen profiilin perusteella saattaa arvella käyneen (Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskysely. Tiedot tutkimuksen vastaajista. 2008).

Määräysten tarve

Määräys saa parannuksia aikaan ja sillä on hyviä kerrannaisvaikutuksia. Asiantuntijatieto siirtyy käytännön rakentamiseen silloinkin, kun rakennuttaja on riippuvainen toisten asiantuntemuksesta.

Joissakin tapauksissa määräys estää paremman innovatiivisen ratkaisun käyttämisen. Vainio (2008) toteaa viimeaikaisesta kehityksestä KIRA-alalla, että ”Kerros-

⁵ Design for All (DfA) tarkoittaa tuotteiden ja palveluiden suunnittelua siten, että ne ovat mahdollisimman monen käyttäjän saavutettavissa. Tieto- ja viestintätekniikan osalta DfA tarkoittaa sitä, että etsitään sellaisia laitteisiin, ohjelmistoihin ja apuvälineisiin sijoitettavia ominaisuuksia, jotka edistävät helppokäyttöisyyttä.

korkeuden kasvattaminen, tietokoneavusteiset suunnittelumenetelmät, tuotantoteknologian kehittyminen ja asuntohallituksen suunnitteluohjeista luopuminen ovat tuoneet enemmän vapautta rakennusten ja asuntojen suunnitteluun. Päällekkäisten huoneistojen ei tarvitse olla identtisiä, vaan ne voidaan sovittaa asiakkaan tarpeisiin.” Myönteinen kehitys on monien asioiden summa.

Energiaselvitysten ja -todistusten tarve on ilmeinen, jotta asukkaat tietävät, mitä ostavat tai vuokraavat, mihin alun perin Euroopan Unioni (EU) direktiivillään on pyrkinyt. Ministeriön kaavailut energianormien ja laskentatapojen uudistuksista ovat tuiki tarpeen asukkaiden arvioiden valossa, koska ne ohjaavat kehitystä elinkaariajattelun suuntaan, mikä vähentää myös asunnon käytön aikaisia kustannuksia, jotka lankeavat pitkällä aikavälillä asukkaan maksettavaksi. Tiukan paikan tullen kukin jäsenmaa saattaa pyrkiä tulkitsemaan direktiivejä oman energiansaantinsa eduksi.

Asukkaiden kanta

Malmin ässäkotilaisten keskuudessa tehdyn Kaupunkikylä -asukaskyselyn käyttäjäpalaute osoittaa, kuinka riippuvainen S-Asunnot Oy on ulkopuolisten rakennusalan asiantuntijoiden työstä, ja siten myös määräyksistä. Näistä yhdeksi tässä tutkimuksessa osoittautui erityisen hyvät pukeutumis- ja peseytymisominaisuudet omaava asunto, jossa ainoa näille toimille osoitettu tila on pyörähdysympyrämitoitettu kylpyhuone. Toinen on äänieristyksen puutteet ulkoa tulevan äänen kohdalla määräysten keskittyessä vain sisätilojen äänioloihin.

Riippuvuus ulkopuolisesta asiantuntijatiedosta lienee sama muillakin S-Asunnot Oy:n kaltaisilla pienillä rakennuttajaorganisaatioilla. Isommatkin organisaatiot voivat olla viranomaisasiantuntemuksesta riippuvaisia, minkä osoitti Malmin Ässäkodeissa tehdyn asukaskyselyn tuloksen vertailu Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa tehdyn kyselyn tuloksiin asuntojen laadusta (Korhonen & Takala 2007). Sielläkin äänieristys nousi ongelmaksi monissa taloissa – etenkin siellä, missä rakennuksen iän vuoksi oli noudatettu vanhempia ääneneristysmääräyksiä.

Molemmissa tapauksissa – kylpyhuoneen ja ääniympäristön suunnittelussa oli noudatettu vallitsevia rakennusmääräyksiä. Peseytymistilojen suunnittelussa oli onnistuttu noudattamalla määräystä. Sen sijaan ääniympäristön kohdalla uusin tutkimus valmistui vasta vuonna 2003 samaan aikaan Malmin Ässäkodin kanssa, eikä niitä oltu voitu noudattaa rakennuksen suunnittelussa, vaikka radan läheisyys oli tiedossa. Äänieristyksen määräyksiä kiristettiin jo vuosikymmenen vaihteessa sisätilojen osalta. Ne olivat päässeet vaikuttamaan jo Malmin Ässäkodeissa, missä askeleeneneristys oli selvästi riittävä, kuten kiristetty määräys edellyttää, vaikka muussa ääneneristyksessä oli puutteita.

Tosin uudetkaan määräykset eivät kuitenkaan laittaneet ääniasioiden kohdalla parastaan (vrt. Luku ”Äänieristys asukkaiden ja määräysten kannalta”), vaikka tutkimustiedon mukaan oli tiedossa selkeät suositukset hyvästä rakennustavasta (Sipari 2003a ja 2003b). Määräyksiä ääniympäristön kohdalla oli kiristetty vain osittain saatun tutkimustulokseen verrattuna. Kyseessä ei ollut määrällinen lievennys tiettyjen laatukriteerin kohdalla (sisä- ja ulkoäänien vaimennus tietyn verran), vaan kokonaan yhden laatukriteerin huomioonottamattomuus (ulkoäänien).

Tämä Kaupunkikylä -asukaskysely on tapaustutkimus, joka vahvistaa aiemman tapaustutkimuksen tuloksen ääniolosuhteista ulkoäänien häiritsevyyden osalta (Sipari et al 2005). Nytemmin Espoossa kehätien ja junaradan läheisyyteen on rakennettu asuintalo, jossa on otettu huomioon em. Siparin (2003a ja 2003b) tutkimustulos ääniympäristön hallitsemiseksi, jossa ehdotettiin ulkoäänien välttämistä mm. ikkunoiden tiiveyden varmistamisella. Espoon kohteessa eristykset, ikkunat ja parvekelasit on tehty erityisten vaatimusten mukaan ja sen vuoksi talo on jo rakennusvaiheessa todella hiljainen. Rakennuttaja vakuuttaa, että edes liikenteen huminaa ei kuulu sisään.

Sen sijaan pyörähdysympyrämitoitettun kylpyhuoneen asukaspalautetta vastaavaa toista asukaspalautetta mittaavaa tutkimusta ei ole tätä kirjoitettaessa tiedossa. Asukaspalaute kylpyhuoneen laadusta oli kerätty epäsuorasti arjen toimintojen sujuvuutta mittaamalla, koska asukkaan lieenee mahdotonta tai vaikeaa arvioida suoraan tietyn suunnittelukriteerin hyvyttä tietyllä asteikolla, ellei sitä ole jollakin tavalla sidottu hänen kokemuksiinsa. Toinen tapa on tietenkin tutkia palautetta kylpyhuoneesta yksinään tarkemmin, jolloin voi asettaa useampia ja tarkempia kysymyksiä.

Tämän Kaupunkikylä -asukaskyselyn asukaspalaute pyörähdysympyrämitoitettua kylpyhuoneesta on siis päinvastainen kuin ympäristöministeriön normitalkoisiin vastanneiden asiantuntijoiden käsitys kylpyhuonemääräyksistä, mikä osoitti ne tarpeettomia kustannuksia aiheuttaviksi. Vai onko asukkaan kokema mukavuus ja asiantuntija-arvion tarpeeton kustannus eri asioita (Luku "Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys")?

Ympäristöministeriön normitalkoiden kuluttajapalautteessakin tilojen esteettömyys nousi 5. sijalle turhia kustannuksia aiheuttavien määräysten joukkoon (Rakentamisen normitalkoot. Kuluttajatutkimuksen yhteenveto. 2008). Kysymyksen asettelusta ja raportoinnista ei tarkkaan käy ilmi, mitä esteettömyydellä tarkoitettiin (huonetilojen kuten leveät ovet ja ulkorakenteiden kuten luiskat, mutta ei esimerkiksi mainittu enempää esimerkkejä, kuten isompaa kylpyhuonetta, kevennettyjä ovia, laskeutuvia kaapistoja tai hissiä). Epäselväksi jäi miten tulos muodostui, koska se oli mitattu usealla eri menetelmällä ja raportoitu niiden yhteenvetona. Lisäksi on hyvä huomata, että Kaupunkikylä -asukaskyselyn tuloksen heikot signaalit viittaavat siihen, että Malmin ässäkotilaisten joukossa oli henkilöitä, jotka ymmärtävät esteettömyyden merkityksen ehkä tavanomaista paremmin – tai ehkä paremmin (on tutkimatta) kuin esimerkiksi omakotitalon hankintaa, rakennuttamista tai korjaamista miettivä, millaisiin vastaajiin normitalkoiden kuluttajapalaute perustui (Luku "Aktiivisuus", "Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus").

Äänieristys asukkaiden ja määräysten kannalta

Äänieristyksessä oli Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa ongelmia erityisesti 60- ja 70-luvuilla rakennetuissa taloissa (Korhonen & Takala 2007), joita uudet määräykset eivät koskeneet. Malmin Ässäkodissa rakennuksen sisäisistä meluhaitoista ei juurikaan valitettu. Sen sijaan läheisen ravintolan ja junanradan melu kantautui häiritsevästi asuntoihin. Kuten jo aiemmin todettu, määräykset kehottavat eristämään rakennuksen sisäisiä äänilähteitä, mutta eivät puutu riittävästi ulkoa tulevien meluhaittojen torjuntaan, jonka Sipari et al (2005) käyttäjätutkimuksessaan totesivat olevan mahdollista ja jonka ässäkotilaisten arviot vahvistavat.

Rakennusten äänieristystä ja meluntorjuntaa koskevat määräykset uusittiin vuosituhannen vaihteessa (<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=146994&lan=fi>). Tuolloin määräysten vaatimustaso tiukkeni ilmaääneneristyksen osalta 2–3 desibeliä (dB) ja askelääneneristyksen osalta 5 dB. Vaatimustaso rakennuksen LVI-laitteistojen osalta muuttui siten, että vaatimukset ilmaistaan nykyisin sekä suurimpana sallittuna keskiäänitasona että suurimpana sallittuna enimmäisäänitasona. Uusien määräysten mukaisia kerrostaloja on rakennettu siten jo muutaman vuoden ajan. Niiden äänitasoja tutkittaessa havaittiin, että asukkaiden mielestä selvästi häiritsevimpiä (tärkeimmän häiritsevän melun perusteella) olivat (Sipari et al 2005): a) liikennemelu, jota hieman yli 25 % vastanneista piti häiritsevimpänä ja seuraavaksi häiritsevin oli muut äänet ulkoa, jonka 16 % vastaajista esitti häiritsevimmäksi⁶.

⁶ Muut häiritsevät äänet Sipari et al (2005) mukaan olivat: c) äänet ilmanvaihdesta (osuus n. 8 %), d) kopinat naapurista (osuus n. 7 %), e) puhe ja musiikki rakenteiden läpi (osuus noin 6 %), f) lemmikkieläinten äänet (osuus n. 6 %) ja g) askeläänitöminä (osuus 5 %).

Hongiston (2003) mukaan:

”Koska kansallisten rakennusmääräyksien ääneneristysvaatimukset koskevat pääasiassa vain asuinrakennuksia ja julkisia tiloja, rakennustuotevalmistajien tai toimittajien kannattaa kehittää ns. standardituotteita vain osalle rakennuselementeistä. Tällaisia ovat mm. asuinhuoneistojen väliseinät, välipohjat ja käytäväovet, koululuokkien väliseinät ja ovet sekä erilaisten toimistojen ja julkisten tilojen väliseinät ja ovet. (Ei esimerkiksi ikkunat.) Näissä kohteissa eristettävänä äänilähteenä on puheääni, jonka taso tunnetaan, jolloin ääneneristysvaatimus on melko helppo asettaa. Suuri osa rakennuksista on kohteissa, joissa melulähteen voimakkuus on eri kuin puheella. Äänilähteenä voi olla auto- tai lentoliikenne, dieselvoimala, kirjapaino, elokuvateatteri tai ravintola.”

Siparin (2003a) mukaan:

”Kehitettiin tuotekehityspenusteita ilmaääneneristävyiden osalta ottaen huomioon koko julkisivurakenne. Keskeisimpänä yleistavoitteena on ollut kehittää laajasti yritysten valmiuksia tuottaa ääneneristyksellisesti laadukkaita rakennusosia kuten ikkunoita, ovia, raitisilmaventtiileitä jne. Rakennusosien tuotekehityspenusteiden kehittämisen ohella tavoitteena on ollut valmistella rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyiden hallitsemiseksi kattavaa järjestelmää, joka sisältää mm. viranomaismääräyksissä tarvittavat ääneneristävyiden mittaluvut, ohjeet ääneneristävyiden mitoittamiseksi sekä tarvittavat menettelyt järjestelmän toiminnan varmistamiseksi asemakaavatasolla.”

Siparin (2003b) mukaan:

”Suomessa tyypillisten välipohjarakenteiden, kelluvien lattioiden ja korotuslattioiden ääneneristävydestä ja värähtelykäyttäytymistä saadun kokemuksen perusteella nykyistä raskaammilla betonivälipohjilla saavutetaan usein nykyiset ääneneristävyysvaatimukset ilman suhteellisen kalliita pintalattiaratkaisuja. Kevyiden lattiarakenteiden ongelmana voi kuitenkin olla pienitajuisten kävelyäänien kuumuminen alapuolisiin huoneistoihin. Saatujen kokemusten perusteella on pyrittävä siihen, että normaalien kävelyäänien tuottama A-äänitaso on alle 28 dB. Tähän päästään varmimmin lisäämällä kevyen välipohjan pintarakenteen massaa.”

Kevennetyt määräykset

Mielenkiintoista on tarkastella niitä asioita, jotka eivät ympäristöministeriön vuonna 2008 järjestämien normitalkoiden asiantuntijoiden mielestä aiheuta turhia kustannuksia eli ovat oletettavasti niitä, joista määräyksiä tarvitaan (Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskyselyiden yhteenveto. 2008). *Edellä puheena ollut äänieristys pääsi tähän joukkoon samoin kuin sisäilman laatu.*

Energia-asioiden nouseminen ympäristöministeriön normitalkoiden asiantuntijoiden turhia kustannuksia aiheuttavien määräysten joukkoon ei yllätä. Käyttäjätutkimuksista on tunnettua, että asukkaat ja omatoimiset rakentajat haluavat asiantuntijoita useammin energiatehokkaita ratkaisuja (Lehto 2001, Mikkola & Riihimäki 2002). Asukkaan kannalta koti on elinkaariratkaisu, ei vain energiatehokkuuden vaan myös tilaratkaisujen puolesta. Usein – erityisesti ennen – elämänaikaiseen käyttöön tarkoitetun investoinnin käytönaikaiset kustannukset kiinnostavat. Ne ovat rakennuskustannuksia suuremmat ja merkitsevät, vaikka samassa asunnossa asuttaisiin lyhyempäänkin.

Sisäilmaolosuhteet yhdistetään teknologisesti energia-asioihin, koska tarkoitus on tuottaa mahdollisimman korkealuokkaiset sisäolosuhteet mahdollisimman pienellä energiankulutuksella. EU on kannustanut muuttamaan erityisesti energiamääräyksiä, mikä perustuu ennen kaikkea siihen, että Eurooppa on pääosin energian tuonnista

riippuvainen maanosa. EU:n energiapolitiikka ei siis perustu pelkästään ilmastonmuutokseen, joskin edesauttaa sitäkin. Kiristyneiden energiadirektiivien vaarana on, että niitä käytetään säästämään energiaa eikä tehostamaan sen käyttöä. Ensin mainitussa tapauksessa tavallisesti sisäilman laatu kärsii entisestään, ellei asiaa ratkaista edistyksellisillä ratkaisuilla.

Sisäolosuhteista ei ääni- eikä sisäilman terminen olosuhde kumpikaan ollut täysin kunnossa kaikkien Malmin Ässäkodissa tehdyn kyselyn vastaajien mielestä niin kuin ei Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa tehdyn kyselyn vastaajien mielestäkään heidän kodeissaan. Eivätkä ne olleet kunnossa Hirvonen et al (2005) tekemän asumisen ja rakentamisen laatua eri asukasryhmissä kartoittaneen tutkimuksenkaan mukaan. Myös joissakin käyttäjäkyselyissä mm. Espoon ja Tampereen seuduilla on saatu toive paremmasta sisäilmasta – erityisesti keittiöiden ilmanvaihdoissa (Lehto 1998).

Sisäolosuhteita ei saataneenkaan täysin kaikkia tyydyttäväksi jo ihmisten erilaisen fysiologian vuoksi, mutta niin asumisviihtyvyyden kuin energiankulutuksen kannalta esimerkiksi tiettyjä voimakkaita huoneistokohtaisia vaihteluja kannattaa pyrkiä välttämään samoin kuin jonkin parametrin systemaattista tai koko talon käsittävää virhettä.

Sivu mennen sanoen sisäilmaa moititaan myös niin VTT:llä (Lehto & Karjalainen 1996) kuin TKK:lla (Tekesin CUBENET -projekti, 2006 luottamuksellinen tutkimus) tehdyissä toimistotyötilojen käyttäjä tutkimuksissa. Ledon & Karjalaisen (1996) tutkimuksessa tehtiin käyttäjäpalautteen varmistamiseksi myös sisäilmamittaukset. Molempien projektien yhteydessä osa rakennuksista osoittautui alipaineisiksi.

Sisäolosuhteiden laatuvaatimukset ja energiamääräyksien kiristykset

Kaupunkikylä -hankkeen ässäkotilaisten kyselyssä ei energia-asioihin suoranaisesti puututtu, koska kyselyn laatijat tunsivat asukkaiden rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa energiatehokkaiden ratkaisujen suosimiseen rakentamisessa, eikä kyselyn tavoitteisiin kuulunut käytön aikaisten kustannusten tutkiminen, johon asumistottumuksilla ja asukkaiden energiatietoisuudella voi olla suurikin vaikutus. Sen sijaan koko hankkeen tavoitteisiin energiakysymykset kuuluvat ja siksi tässä yhteydessä kuitenkin esitetään muutama huomio niiden merkityksestä asukkaiden kannalta. Niillä on mahdollista tuottaa nykyistä edullisempaa asumista – ennen muuta säästää asumiskustannuksissa. Sen perustelemiseksi suomalaiselle KIRA-väelle tarvittaneen kansainvälistä vertailututkimusta.

Asumisen energiatehokkuus ei meillä ole hoidossa ihan niin hyvin kuin uskotaan, josta esimerkiksi VTT:ltä asiakaspäällikkö Jyri Nieminen (2008a ja 2008b) ja asiakasjohtaja Pekka Pajakkala (2008) ovat esitelmöineet ja kirjoittaneet.

Sisäilman laadusta annetut arviot todettiin Malmin Ässäkodeissa vaihtelevan niin, että vastauksia tuli laidasta laitaan. Monet olivat tyytyväisiä ja toiset tyytymättömiä. Tämä voi aiheutua useista syistä. Osa voi aiheutua pelkästään talotekniikasta, osa myös rakenteellisista syistä. Malmilla on tehty erillinen patteriverkoston säätö. Verkoston säätövyys riippuu taloteknisen suunnittelun ja asennuksen onnistuneisuudesta. Niiden laatuun liittyvissä asioissa S-Asunnot Oy on ulkopuolisen asiantunte muksen varassa. Arkkitehtonisesti ja liikenteellisesti onnistunut luhtikäytävä rakenne (vrt. kansi- ja viitekuvat) aiheuttaa talon eri vyöhykkeille erilaiset lämpökuormat. Isännän mukaan asunnoissa voi olla vetoisuutta, koska korvausilma otetaan ikkunan alta ja rakennuksessa on havaittu alipainetta.

Vuonna 2007 ympäristöministeriö julkaisi uudet rakentamismääräyskokoelman osat: rakennuksen lämmöneristystä käsittelevä osa C3, rakennusten sisäilmastoa ja ilmanvaihtoa käsittelevä osa D2 ja rakennusten energiatehokkuutta käsittelevä osa D3. Niin ikään valmistui rakennusten energiankulutuksen ja lämmitystehontarpeen

laskentaa käsittelevä D5, jossa esitetty laskentamenetelmä ottaa huomioon oleelliset energiankulutukseen vaikuttavat tekijät ja ominaisuudet Suomen olosuhteissa (vrt. Nyman & Saari 2008, Tasaustalokas 2007).

Nieminen (2008a) esittää EU -direktiiveihin perustuvista uudistuvista energiamääräyksiä tavoitearvoista, että seuraavassa energiamääräyksiä vuoden 2010 uudistuksessa energiatehokkuutta lisätään pudottamalla asuintilojen lämmityksen tai jäähdytyksen energiantarvetta 30 – 40 % nykytasosta. Hirsitaloille on myönnetty siirtymäaika. Vuonna 2012 energiatehokkuutta lisätään eli energiantarpeeseen tulee saada 20 %:n vähennys 2010 tasosta ottamalla eri energiamuodot huomioon kokonaisenergiatarkastelussa, jonka perusteella valitaan talotekniset ja rakenteelliset ratkaisut.

Lisäksi kulutus- ja kustannusvaikuttavuustarkastelussa tulee ottaa huomioon primäärienergiavaihtoehtojen edullisuus. Primäärienergiatarkastelun tarve syntyy Euroopan alhaisesta energiaomavaraisuudesta. EU:n tavoitteena on vuosina 2015 – 2020 päästä siihen, että uudisrakentamisessa ei synny lämmitys- tai viilentämisen tarvetta eli ts. vuositasolla ostoenergian tarve on 0 kWh/m³.

Energiatarkastelun lisäksi ei saa vähentää sisäolosuhteiden laatua. Hyvä sisäilman laatu on usein helpointa saavuttaa lisäämällä lämmitystä tai koneellista jäähdytystä. Lämpöisemmät säät ovat tehneet jäähdytyksen välttämättömäksi yhä pohjoisemmassa Euroopassa lisäten siten energiantarvetta yhdessä lämpimien maiden jäähdytystarpeen kasvun kanssa. Uudet määräykset saattavatkin laittaa ohjeet rakennuksen ikkunoiden suuntauksesta etelään aurinkolämmön talteenottamiseksi uusiksi, jotta rakennusta ei tarvitse jäähdyttää. Samalla suuntauksessa vapaudutaan suuntaamaan rakennus vaikkapa parhaan maiseman mukaan. Jos taas edelleen paras suunta asunnon avautumiselle on etelään, jäähdytys voidaan hoitaa passiivisesti eli energiatehokkaasti esimerkiksi varjostavilla lehtipuilla, jotka lisäksi talvella lehdettöminä päästävät auringonvalon ja lämmön sisään – silloin, kun ne molemmat ovat tuiki tarpeen.

Muita varjostus- ja kaihdimmahdollisuuksia on runsaasti niin passiivisia kuin aktiivisia, jotka liikkuvat moottoroituina (vaikkapa sähköllä) tai esimerkiksi auringon lämmön voimasta faasimuunnokseen perustuen. Ne sisältävät varjostusominaisuuksien lisäksi mielenkiintoisia miellyttävän epäsuoran valaistuksen ominaisuuksia. Jäähdytys voidaan hoitaa myös ilmastointilämmityksellä jäähdyttämällä talo raittiilla ulkoilmalla yöaikaan. Yhdessä varjostuksen kanssa se on hyvin energiatehokas jäähdytysratkaisu, jota on menestyksellisesti käytetty vaativissa trooppisissa lämpöoloissakin.

Eristyksen lisäksi voidaan käyttää kaksoisjulkisivuratkaisua, jolla auringon energia saadaan talteen suoraan ilmanvaihtoon ja joka viileässä ilmastossa on osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi, vaikkakaan ei ole juurikaan käytössä asuinrakentamisessa.

Kuten mainittua Malmin Ässäkotien portaikon luhtikäytäväratkaisu arkkitehtonisesti korkealuokkaisine julkisivuratkaisuineen on joissakin sääolosuhteissa osoittautunut liian lämpimäksi. Rakenne tarjoaa kuitenkin mahdollisuuksia sen muodostaman mikroilmaston energiatehokkaaseen hyödyntämiseen asuintilojen tai paremminkin koko rakennuksen energiatehokkuuden nostamiseksi.

Energiakysymyksiä tarkasteltaessa on vielä otettava huomioon (primääri)energiatuotanto ja energian hinta. Koteihin yhtä lailla kuin muihin rakennuksiin on viime aikoina tullut yhä enemmän sähkölaitteita: kotielektroniikkaa, taloautomaatiota, lisävalaistusta, jne. Kodin sähkönkulutus on ollut nousussa. Lämmitysenergiankulutuksen suhteellinen osuus kodin energiankulutuksesta on pienentynyt. Sähkö on ollut muita energiamuotoja kalliimpi ja sen vuoksi energiakustannukset ovat nousseet, energiapihiydestä huolimatta. Passiivi- tai nollaenergiatalot tekevät mahdolliseksi kevyemmän talotekniikan käytön (esim. edellä mainittu ilmastointilämmitys, jossa sama laitteisto hoitaa jäähdytyksenkin) tai talotekniikka tuottaakin ajoittain sähköä (Nieminen 2008b, Luku ”Elinkaaritalous halvan vuokran asialla”).

Kuten edellä todettiin (Luku ”Kevennetyt määräykset”) energia-asioiden nouseminen ympäristöministeriön normitalkoiden asiantuntijoiden turhia kustannuksia aiheuttavien määräysten joukkoon on linjassa sen tutkimustuloksen kanssa, jonka mukaan asukkaat ja omatoimiset rakentajat haluavat asiantuntijoita useammin energiatehokkaita ratkaisuja (Lehto 2001, Mikkola & Riihimäki 2002). Huomion arvoista tämän asukkaiden palautteen kannalta tarkasteltuna on, että Helsingin kaupungin ja työ- ja elinkeinoministeriön välisen energiatehokkuussopimuksen (2007) tavoitteena on 9 %:n energiansäästö vuoden 2005 tasosta ajalla 2008–2016. Toimitaan aktiivisesti ilmastonmuutoksen torjuntatyössä ja edistetään hiilidioksidipäästöjen vähentämistä synnyttäviä energian tuotantoon ja kulutukseen liittyviä innovaatioita, joita nimitään monipuolisesti lähtien energiapoliittisista vaatimuksista tontinvarausehdoissa ja energiatehokkuusmääräykset asemakaavoissa tullen uusiutuvien energiamuotojen (aurinkosähkö ja -lämpö, maalämpö, merilämpö, tuulivoima) tukemisen ja esimerkiksi jäähdytystarpeen pienentäminen arkkitehtuurin keinoin kautta aina energiaa kuluttavien järjestelmien säätöjen käytön aikaiseen optimointiin ja energian tuhlaukseen käyttöön liittyviin ohjauskeinoihin. Mukana ovat myös mm. seuranta- ja kannustejärjestelmä energiatodistusten avulla, progressiivinen energiankulutuksen hinnoittelujärjestelmä, kulutushuippujen leikkausjärjestelmä, hajautetun energiantuotannon mahdollisuudet rakennuksissa, huoltotoimen kehittäminen, optimaalisen energiankäytön kannustusjärjestelmät.

Asukkaan ja viranomaisen liitto

Jatkan pohdintaa vielä käyttäen energia-asioita esimerkkinä. Osa energiatehokkuuden uutta säädöstä on energiatodistuksen käyttöönotto. Sen avulla *kuluttajat* voivat vertailla rakennusten energiatehokkuutta. Energiatodistus ilmoittaa, paljonko rakennuksessa tarvitaan energiaa rakennuksen tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Todistusluokittelu on jaettu seitsenportaiseksi; vähiten energiaa kuluttaa A-luokkaan ja eniten G-luokkaan luokiteltu rakennus. Energiatodistus tuli pakolliseksi vuoden 2008 alusta lähtien kyseisen ajankohdan jälkeen valmistuville rakennuksille. Vuoden 2009 alusta lähtien todistus on hankittava myös ennen 1.1. 2008 valmistuneille yli kuuden asunnon kiinteistöille.

Viranomainen – energiatodistuksen kohdalla alun perin EU – onkin ryhtynyt liittoutumaan asukkaan kanssa, jonka asiaa se on ajanut pyrkiessään määräyksiin terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään asuntorakentamiseen. Tämän suuntainen kehitys on nähtävissä yleisemmin käyttäjänäkökulman korostumisessa tuotekehityksessä ja ennen muuta asukaskeskeisten ekosysteemien kehittämisessä, jossa tuotekehitysvaatimukset etsitään erityisesti asukkaan itsenäiseen suoriutumiseen perustuvasta eduntavoittelusta. Samaa toteaa Vainiokin (2008): ”Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on ollut ja on jatkossakin purkaa normiohjausta ja lisätä asukkaiden tietämystä ja sitä kautta vaativaa asiakkuutta.”

Korjausrakentamisessa asukkaisiin on turvauduttu haluttaessa lykätä korjausta esimerkiksi kustannustehokkuuden saavuttamiseksi tai työvoimapulan vuoksi. Paljon energiaa kuluttavassa kiinteistössä voidaan säästää energiaa, kehottamalla asukkaita välttämään tilapäisesti niitä asioita, jotka kuluttavat eniten. Vaikkapa heitä voidaan neuvoa olemaan sijoittamasta työpöytää vetoisen ikkunan ääreen ja säätämään patteria täysille.

Ympäristöministeriön normitalkoiden kuluttajapalautteessa energiatodistus nousi omakotirakentajien turhien määräyksien listauksessa 5. sijalle (Rakentamisen normitalkoot. Kuluttajatutkimuksen yhteenveto. 2008). Tosin heiltähän tuota todistusta ei tulla vaatimaan. Eri asia on, tuleeko erinomainen energiatodistus aikanaan olemaan tärkeäkin myyntivaltti myös pientaloille.

Laadukkaaseen asumiseen

Juntto (2008) tuo esille asumisen tulevaisuutta käsittelevässä Suomen Ympäristö-sarjan julkaisussa: "Asumisen muutos ja tulevaisuus" muun muassa suomalaisten halun asua nykyistä verrattain vaatimatonta ja yhdenmukaista asumistapaa tilavammin ja laadukkaammin.

Tuleeko vaatimattomasta asumisesta Suomessa luopua? Mitä tarkoittaa taannoinen Kiinteistöliiton lanseeraama ajatus Suomesta asumisen mallimaana? Jos tarvitaan muutosta, mitä se edellyttää; asenteiden purkua, vanhasta asiantuntemuksesta poisoppimista ja uuden asiantuntemuksen lisäämistä?

Kertainvestoinnilla asumisen laatuun ja kestävään hyvinvointiin

Laadukas asuminen vaikuttaa ihmisten hyvinvointiin – terveellisyteen, turvallisuuteen, voimaantumiseen – erittäin monella tavalla, mistä on paljon tieteellistä näyttöä niin arkkitehtuurin, sisustusarkkitehtuurin, sisäilmatekniikan, valaistuksen, rakennuksen sijoittelun, kulkureittien suunnittelun ja monien muiden tekijöiden osalta (Himanen 2008).

Taloudellisen tehokkuuden kannalta pienet keskustayksiöt ja -kaksiot puoltavat paikkaansa, jos ei mukaan lasketa niistä mahdollisesti johtuvaa ongelmakäyttäytymistä, jota on vaikea tunnistaa, etenkin esimerkiksi kunniallisten työssäkäyvien tai opiskelijoiden kohdalla. Kuitenkin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa tehty tutkimus toteaa, että jos asunnoissa on paljon häiriökäyttäytymistä ja ilkeävaltaa, paikat sotkeutuvat ja rikkoutuvat (Korhonen & Takala 2007). Karkeasti yksinkertaistaen on voitu todeta, että niissä kaupungin vuokrataloissa, joissa asuu eläkeläisiä, kotiäitejä ja -isiä tai toimihenkilöitä on vähän sosiaalista häirintää, siellä viihdytään ja siis paikat pysyvät kunnossa. Sen sijaan työväestö, työttömät ja opiskelijat aiheuttavat häiriöitä.

Kuten Vainiokin (2008) toteaa, parannuksista huolimatta todellisia asukkaan markkinoita ei KIRA-allalla ole, eikä siis asukkaalla ole sananvaltaa. Kun on tyytyminen, tyydymmekö kuitenkin todella? Onko tyhjä tila turhaa vai olisiko tilalla sittenkin käyttöä – hiljaista käyttöä, joka ei muutu näkyväksi (eksplisiittiseksi) kuin vasta sitten, kun se puuttuu?

Kuka selvittää, maksammeko pahoinvoinnin kustannukset kumminkin ja kuinka suuri lasku on? Voiko S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n yhteistyö setlementtiliikkeen ja esimerkiksi yhteiskunnallista yritystä kehittävän Syfo Oy:n kanssa luoda uudenlaisen sosiaalisen kirjanpidon, jolla laadukas asuminen voidaan perustella nykyistä holistisemmin muun muassa ottaen asukkaan hyvinvoinnin mukaan laskelmiin.

KIRA-ala heräämässä asukkaan markkinoihin

Lehdon (1998) raporttoimia asukkaiden toiveita (kuten tilantarvetta, muuttohalukkuutta, muuntojouston suosiota) toistetaan myös Juntton (2008) laatimassa raportissa (ks. myös Himanen 2008). Siinä esitetään monipuolista asuntotarjontaa ratkaisuksi nykyisiin asuntojen laatu- ja hintaongelmiin. Painetta monipuoliseen asuntotarjontaan todetaan lisäävän maahanmuutto, eliniän piteneminen, perheeseen pieneneminen ja elämäntapojen erilaistuminen.

Jokakodinasuntotieto.com -sivustolla esitellään Kuluttajatutkimuskeskuksen tutkimuspäällikkö Päivi Timosen (2009) Asuntomarkkinat 2009 pitämä esitelmä asumisen ihanteista seuraavasti: "Rakennusyritykset ovat kiinnostuneempia oman kuluttajakuvansa kuin uusien tuotteiden kehittämisestä. Tuloksena on yleispätevää tuotantoa hahmottomalle kuluttajalle, sellaista joka sopii kaikille yhtä hyvin tai huonosti."

Ajatellaan että, määräysten keventämisen aika on koittanut, koska KIRA-ala soveltaa omaehtoisesti jo paljon ratkaisuja, jotka tuottavat määräyksiä toteuttamalla saavutettavaa laatua parempaa asumista (vrt. hiljainen talo luvussa "Asukkaiden kanta").

Viimeaikainen brändiajattelun hyödyntäminen asuntotuotannossa on lisännyt asuntotuotantoon laadukkaita yksityiskohtia. Ollaanko KIRA-alalla luopumassa ajattelusta: "Mistä on määräys, sitä ei paremmaksi panna." Kuten edellä jo todettiin Vainio (2009) on havainnut rakennusteollisuuden olevan kiinnostunut rakentamisen laadun parantamisesta muun muassa määräyksiä tiukentamalla. Sen sijaan Asuntomarkkinat 2009 huippuseminaarisesityksessään Timonen (2009) listaa syksyllä 2007 rakennusyritysten myyntikonsepteista kerätyn aineiston (11 liikevaihdoltaan isointa pääkaupunkiseudulla toimivaa rakennusyritystä) satoa:

- Aidosti uusia talo- tai aluekonsepteja on vähän
- Alueiden konseptointi näyttäytyy monitavoitteisena mielikuvamarkkinointina
- Suunnittelun lähtökohtana yleispätevyys kaikille ostajaryhmille
- Sisustusratkaisut, muutostyömahdollisuudet ja muutamat huoneistopohjien vaihtoehdot ovat kuvastaneet kapeaa tulkintaa asukaslähtöisyydestä
- Rakennusyritysten ja kaupunkien nykyisten tiedonkeruu- sekä vuorovaikutusmenetelmien käytöstä seuraa helposti:
 - "Myyttisiä" käsityksiä asukkaiden asemasta suunnittelukäytänteissä, mikä voi rajoittaa uutuusien kehittämistä kuluttajalähtöisesti
 - Toimintaprosessien ja asuntojen yksityiskohtien parantamista, ei uuden ideointia kuluttajien toiveista ja tarpeista lähtien
 - Ennakoimattomuutta, jolloin radikaalista uutuudesta tulee markkinoilla joko menestys tai karvas tappio
- Tuottaako tieto "myyttisiä faktoja asukkaista"
 - Yleismyytit
 - Tuleva asukas on mahdoton tunnistaa
 - Kuluttajat ovat konservatiivisia
 - Kuluttajilla ei ole suunnittelukompetenssia
 - Toimialamyytit
 - Vuokra-asumisen asema on toissijainen
 - Kerrostalot ovat pientaloja vähemmän muunneltavia
 - Asumisen erilaistaminen ei tuota lisäarvoa.

Vainio (2008) toteaa kuitenkin, että tilanne on selvästi KIRA-allalla parantunut, kun hän on tarkastellut 1990–2005 välistä ajanjaksoa: "Asuntorakentamisen toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen 15 vuoden aikana. Monia aiemmin suljettuja markkinoita on avattu kilpailulle. Kansallisia rakennusmääräyksiä on sovitettu kansainväliseen lainsäädäntöön. Asuntojen määrällisen kysynnän rinnalle on tullut entistä enemmän laadullista kysyntää. Asuntorakentamisessa korostuu täydennysrakentaminen ja uuden tuotannon sovittaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen."

Edellä on jo todettu energiatehokkaiden ratkaisujen suosijoiden olevan asukkaita ja omatoimisia rakentajia alan toimijoita useammin (Lehto 2001, Mikkola & Riihimäki 2002). Vainio (2008) kuitenkin toteaa, Hirvonen et al (2005) tutkimuksen perusteella, että rakennusalan ammattilaiset *suhtautuvat asuntorakentamisen laatuun kriittisemmin kuin asukkaat*. Vainio (2008) toteaa: "Ammattilaiskyselyyn vastanneet eivät löytäneet tämän päivän asuntotuotannosta erinomaisia ominaisuuksia. Ammattilaisten näkökulmasta parannettavaa olisi erityisesti asuntojen muuntojoustavuudessa, rakennuksen ja pihan esteettömyydessä. Myös asuntojen hinta-laatusuhdetta pidettiin huonona."

Sen sijaan ympäristöministeriön normitalkoissa asiantuntijoiden huomio kiinnittyi moniinkin laatua varmistaviin turhia kustannuksia aiheuttaviin rakennusmääräyksiin (Rakentamisen normitalkoot. Kuluttajatutkimuksen yhteenveto. 2008). Ammatillaiset nostivat *uudisrakentamisessa* tärkeimmiksi *uudisrakentamisessa* väestönsuojia koskevat vaatimukset, kaavavalitusmenettelyn, museoviranomaisten toiminnan esim. rakennuslupa-asioissa, energiaselvitystä ja -todistusta koskevat vaatimukset, kylpyhuoneen mitoitus koskevat vaatimukset ja rakennuslupavalitusmenettelyn. *Korjausrakentamisessa ammattilaiset nostivat esiin* rakennuslupavalitusmenettelyn, asiakirjavaatimusten erot kunnissa, museoviranomaisten toiminnan esim. rakennuslupa-asioissa, energiaselvitystä ja -todistusta koskevat vaatimukset, rakennusoikeuden tulkinnan ja rakennusluvan käsittelyn.

Kuluttaja-arvioiden mukaan turhia kustannuksia aiheuttavat tärkeysjärjestyksessä (Rakentamisen normitalkoot. Kuluttajatutkimuksen yhteenveto. 2008): rakennusluvan tarve pienissä hankkeissa, rakennuslupaprosessi, julkisivumääräykset, rakennuksen sijoittelu ja muoto, energiaselvitys, viranomaiskannanottojen ristiriitaisuudet, energiaselvityksen teko, pääsuunnittelija, koneellisen tulo- ja poistoilma ja huonetilojen esteettömyydet (leveät ovet yms.).

Viranomaisten ja KIRA-alan toimijoiden ymmärryksessä lienee vielä puutteita, vaikka molemmiin puolin edetään asioissa.

Yhtäältä KIRA-alan toimijoiden ja asiantuntijoiden tulisi ymmärtää, *mitä viranomaisen on viisautensa määräyksellä tarkoittanut pyrkiessään turvalliseen ja terveelliseen.*

Asuntopoliittinen Jan Vapaavuori (2008b) totesi Pohjois-Suomen Rakentajapäivillä uudistuvista energiamääräyksistä: ”Energiatohokkuutta säätelevien rakentamismääräysten rakenne on varmasti teille alan ammattilaisille tuttu: Määräyksillä pienennetään rakennuksen lämpöhäviötä, joka keskeisesti vaikuttaa rakennuksen energiatohokkuuteen. Rakennuksen lämpöhäviö muodostuu rakennuksen vaipan (eli seinät, yläpohja, alapohja, ikkunat ja ovet), ilmanvaihdon ja vuotoilman lämpöhäviöiden yhteenlasketusta kokonaisuudesta. Tasaushetkellisyys sallii laajasti erilaisia vaihtoehtoja. Esimerkiksi huononpi vaippa voidaan korvata parantamalla ilmanpitävyyttä ja ilmanvaihdon lämmön talteenottoa. Yllättävää kyllä, vielä nytkin törmäämme tilanteisiin, joissa tätä tasaushetkellisyys ei ole täysin ymmärretty. Ovatko sitten rakentamismääräykset liian monimutkaisia vai eikö tieto vain ole mennyt riittävästi perille?”

Toisaalta KIRA-allalla on koettu määräykset *kahlitseviksi eli innovatiivisten ratkaisujen tekemistä karsiviksi ja talokohtaista kokonaisvaltaista räätälöintiä estäviksi.* Viranomaisen on nyt alkanut kuuntelemaan kenttää, kuten normitalkoilla nyt tehdään. Mutta pitääkö karsia turhaa, kun alan miehet ja naiset ovat pitkään halunneet edetä myös innovatiiviseen ja ratkaisuja integroivaan suuntaan, nostaa laatua.

Ympäristöministeriön normitalkoiden KIRA-alan asiantuntijoiden arviossa painottuvat monet tämänkin tutkimuksen osoittamat tärkeät rakentamisen ominaisuudet turhia kustannuksia aiheuttavina. Ehkäpä kysymyksenasettelu tulisikin asettaa tehokkuuden kannalta turhiin määräyksiin. Määräysten kehittämisessä kaiken kaikkiaan kustannusten alentamisen rinnalla tulisi miettiä, miten samalla kohotetaan laatua. Innovatiivisuus johtaa tehokkuuteen, joka on kustannustehokkuutta laadusta tinkimättä.

Käyttäjälähtöisen rakentamisen kehittämisen huumassa on joissakin yhteyksissä ollut huomattavissa, että ajatellaan asukkaan huomioonottamisen yksin riittävän laadukkaan asunnon ja asumisen tuottamiseen. Kaupunkikylä -asukaskyselyn tulosten analyysi yhdessä asumiseen vaikuttavan rakennuttamistoiminnan laadunparantamiskokeiluihin liittyvien selvitysten kanssa osoittaa selvästi, että etenkin pienten KIRA-alan toimijoiden kohdalla viranomaismääräyksillä ja vallitsevalla asiantunteumuksen tasolla eli rakennuttamisen alihankintatyön laadulla on merkittävä asema asunnon korkean laadun saavuttamisessa. Asuntojen laadun perusteella määräytyvä

asumisen laatu ei voi olla vain isojen toimijoiden sanelemaa. Jos tarvitaan monenlaista asumista (Juntto 2008), siihen tulee monien päästä vaikuttamaan, jotta moninaisuus on todellista. Demokraattisessa yhteiskunnassa lainsäädäntö, määräykset ja ohjeet edustavat yhteisiä sopimuksia.

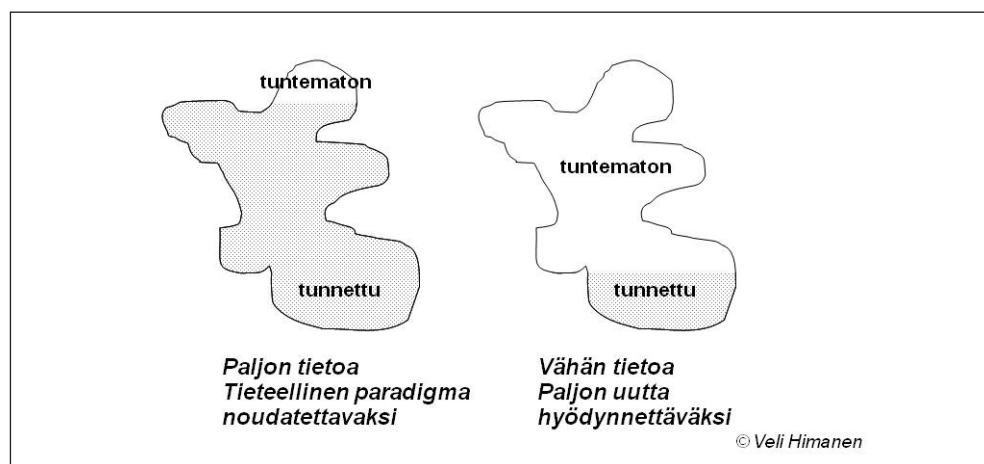
Pienet ja vaatimattomat asunnot voivat olla kylmän ilmaston sanelema välttämättömyys, vähävaraisen kansan perinne tai seurausta vallitsevasta asuntorakentamisen liiketoimintatavasta. Vai onko pieni ja vaatimaton asunto yleinen normi, rakennuttajien tai rakentajien edun mukaista, arkkitehtien luovuuden vai sananvallan puutetta, taitamattoman rahoitusmarkkinan syy tai puutteellisista insinööritaidoista kiinni? Puuttuuko sittenkin "sammontakojien" maassa⁷ yhteistyötaitoja ja tahtoa antaa parhaastaan?

Asiatieto vai asenteet

Jostain syystä innovatiiviset ratkaisut eivät muodostu KIRA-alalle standardiksi tai parhaimmaksi käytännöksi, vaan noudatetaan perinteitä tai vanhaa rakennustapaa, vaikka tutkimuksenkin keinoin on voitu osoittaa markkinan laajentaminen mahdolliseksi – monipuolisemmaksi asukkaan siis alan asiakkaan tyydyttymättömien asumistarpeiden tyydyttämisellä (vrt. Kuva 18).

Uudistusten käyttöönoton esteenä lienevät ainakin yhteistyön ja tiedon jakamisen puute (asumistietoisuuden vaje) sekä asukkaiden ja rakentajien asenteet tai oletukset niistä. Käyttäjä- tai kansalaismielipiteen, kuluttajan eli asukkaan huomioonottaminen on luonnollisesti liiketoiminnan laajentamisen perusta. Se edellyttää alan kiinnostusta oman alansa kehittämisestä laadukkaammaksi ja kustannustehokkaammaksi uuden asiantuntijatiedon avulla, mutta myös tiedon välittämistä asukkaille ja vuoropuhelua heidän kanssaan. Näin ei aina ole ollut.

Asukas ei välttämättä tiedä uusista ratkaisuista ja ne, jotka tietävät joutuvat etenkin kerrostaloissa tyytymään enemmistön (joskus ennakoluuloiseen) päätökseen. Asiantuntijoiden selitykset parhaimmista ratkaisuista purevat tavallisesti melko hyvin koulutettuun kansalaiseen, joka on taipuvainen uskomaan (kirjoitettua) asiantuntijatietoa (Lehto 2001, Urala 2005). Sen sijaan vähemmän koulutetut (usein siksi myös vähävaraiset) tai kaikkein korkeimmin koulutetut tai paremmin ansaitsevat tahtovat ajatella omia arvojaan kunnioittaen ja tekevät ensimmäisinä valintoja uuden ja tehok-



Kuva 18. Tieteelliseen työhön tai tuotekehitykseen voi suhtautua joko annettuna totuutena tai suurena mahdollisuutena uuden löytämiseksi (Himanen V. 1990).

⁷ Sammontakojia seppä Seppo Ilmarinen, jolla on myös jumalallisia piirteitä, takoi muun muassa maailman alussa taivaankantta niin taidokkaasti, etteivät näy pihtien pitämät, eivätkä tunnu vasaran iskut.

kaamman ratkaisun puolesta, mikäli se heidän tekemiensä vertailujen perusteella osoittautuu järkeväksi.

On tunnettua, ei vain Suomessa vaan maailmalla yleisesti, että rakennusala on paikallista liiketoimintaa ja konservatiivinen. Alan perusparadigma on staattinen – rakenteiden on kestettävä paikoillaan luonnonmullistuksissa, sodissa ja terrori-iskuissa. Johtaako se perinteiden noudattamiseen? Asiaan lienee muitakin syitä.

Näitä syitä on muun muassa Lehto (2001) tutkimuksessaan teknologiaohjelmien tuotekehitysprojektien tuloksellisuuden parantamisesta ja tulosten kaupallistamisesta analysoinut tarkemmin (vrt. myös Mikkola & Riihimäki (2005), joiden mukaan asukkaiden toivomat asiat eivät aina toteudu KIRA-alan käytännöissä). Muun muassa pitkäaikaiset toimitussopimukset estävät tarttumasta uusiin tuotteisiin. Yhtenä syynä KIRA-alalla vallitsevaan haluttomuuteen käyttää esimerkiksi uusia energiatehokkaita ratkaisuja on pelko uusien ratkaisujen heikosta laadusta ja oman maineen menettämisestä epäonnistumisen sattuessa niitä käytettäessä ja mahdollisen uuden ratkaisun epäonnistumisen vaikutukset liiketoimintaan. KIRA-alan tutkimustoiminta on vähäistä ja puuttuu varmennettua tietoa tai tutkimustulokset eivät siirry käytännön rakentamiseen. Tuotekehityksen ja kaupallistamisen välinen rahoituspula hidastaa uusien ratkaisujen kaupallistamista. Vältetään uusien ratkaisujen edellyttämiä vaihtoehtotarkasteluja jo suunnittelukustannusten alhaisuuden vuoksi. Vaihtoehtotarkastelujen katsotaan myös hidastavan ja monimutkaistavan rakentamista, koska suunnittelu on riippuvainen rakennuspaikasta ja vaihtoehtojen suunnittelu voi alkaa vasta, kun rakennuslupa on saatu, jolloin jo tulee kustannussyistä aloittaa perustustyöt.

Itse asiassa, vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkasteluun perustuva suunnittelutapa hiipui hiljalleen tarkempien suunnittelumenetelmien kehittyessä, kun siirryttiin 1900-luvun alkupuolella karkeamittakaavaisesta ratkaisukeskeisestä suunnittelusta 1:50 mittakaavaisen piirtämisen sisältävään suunnitelman yksityiskohtien esittämiseen. Suunnittelu-aikataulujen kiristyessä ja -kustannusten laskiessa 1900-luvun loppupuolella ja tietokoneavusteisen suunnittelun tehostaessa entisestään esitystekniikkaa ratkaisuvaihtoehtojen merkitys jäi taka-alalle, loppuen käytännöllisesti katsoen kokonaan 1990-luvulla eräiden alan toimijoiden tavoitteiden mukaisesti ja taloudellisen laman seurauksena. Energiatehokkuus, elinkaaritarkastelut, suunnittelun ja urakoinnin partneroituminen ja tietomallintaminen tuovat ratkaisukeskeistä rakennussuunnittelua takaisin.

KIRA-toiminta keskittyy kuitenkin vielä pitkälti rakennuksen elinkaaren lyhimmän vaiheen – rakentamisen kustannustehokkaaseen läpivientiin ja rakennuksen pitkän elinkaaren mukaisten kestävien ratkaisujen etsiminen on vaativa tehtävä yhden hankkeen kohdalla toteutettavaksi. Tosin esimerkiksi taloteknisten ratkaisujen elinkaaritehokas rakentaminen on jo käynnissä. On helppoa aivotointamme kannalta – aivotointamme haluaa säästää energiaa ja aivokapasiteettimme on rajallinen monimuuttujaisten ongelmien ratkaisemisessa (Luku ”Tarve”), kun voi tukeutua vain yhteen vallitsevaan kirjaimelliseen totuuteen ja rajallisiin asioihin. Uusin tieto hyvästä rakennustavasta haastaa tarkastelemaan suunnittelun yhteydessä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Erilaisten alalla vallitsevien voimakkaiden asenteiden merkitystä ei voi kieltää.

KIRA-alan asenneilmapiirissä vallinne tai lienee vallinnut jo murenevassa oleva käsitys ja käytäntö, jota ei aina haluta korostaa julkisuudessa, että määräykset määrittävät rakentamisen laadun maksimin⁸, vaikka niiden laatija on alun perin ajatellut laadun minimivaatimuksia terveellisen ja turvallisen rakentamisen varmistamiseksi. Kuluttajatutkimuskeskuksen tutkimukset vahvistavat tätä käsitystä (vrt. edellä refe-

⁸ Jos leikinlasku sallitaan, voisi todeta, että olet vasta tosirakentaja, kun olet kiertänyt määräyksiä kunolla.

roitu analyysi KIRA-alan kehitysasenteista (Timonen 2009, Luku "KIRA-ala herää-mässä asukkaan markkinoihin").

Myyttien purkuun

Juntto (2008) peräänkuuluttaa monipuolista asuntotuotantoa. Tämä tutkimus osoittaa, että voimme laajentaa monipuolisuuden vaadetta käsittämään myös asumiseen liittyvät palvelut, jotka usein kattavat koko elämän kirjon. Sen lisäksi voimme laajentaa asumiseen liittyvää toimialaa useille eri alueille täydentäen konkreettisia tuotteita ja palveluja pehmeistä arvoista käsin tuotetuilla tuotteilla ja palveluilla. Siirrytään Maslow:n hierarkiassa ellei kakkien niin vähintään turvallisuuden, yhteenkuuluvuuden ja rakkauden tarpeisiin vastaamiseen.

Kuluttajatutkimuskeskuksen tutkimuspäällikkö Päivi Timonen (2009) peräänkuulutti KIRA-alan myyttien purkamista. Tämä tutkimus on osoittanut puolestaan, tiedon (tietämyksen) jakamisen ja sen omaksumisen tärkeyden asumisen parantamisessa, jotta käyttäjälähtöisyys perustuu asumistietoisuuteen (Kuva 25, Luku "Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus").

KIRA-ala on elintarvike- ja ravitsemusalan ja TEVANAKE -teollisuuden (tekstiili, vaatetus, nahka ja kenkä) kanssa niitä aloja⁹, joilla tavallinen kansalainen ehkä eniten tuntee olevansa asiantuntija. Ne edustavat Maslowin tarvehierarkiassa¹⁰ fyysisiä perustarpeita. Ne kuuluvat käsin kosketeltavan materian maailmaan, jonka määrittävät selkeät, käsitettävät käsitteet. Näin on, jos rajoitutaan arjen toimintoihin eikä puututa fysiikan, kemian, yms. tieteellisesti todennettuihin 'pehmeisiin' lainalaisuuksiin. Tosin tieteen perusteetkin ovat olleet pitkään maalikkojen ulottumattomissa, mutta tavoittavat yhä enenevässä määrin yhä useamman tiedotuksen ja viestinnän lisääntyessä. Toisaalta monet tuotekehityskriteerit piiloutuvat nykyään tuotteiden automaattisiin osiin, tehden valintoja ja ratkaisujakin puolestamme, emmekä pääse niihin aina käsiksi.

Tämä tutkimus on tuonut esille tarpeen tuoda konkretian rinnalle sosiaalisista (yhteisöllisistä) ja henkisistä arvoista (henkinen ja sosiaalinen pääoma, intellectual and social capital) johdettua liiketoimintaa tai toisin sanoen ei vain yleishyödyllistä vaan sosiaalista tai yhteiskunnallisesti hyödyllistä yritystoimintaa (mitä sivu mennen sanoen patruunoiden hallinnoima savupiipputeollisuus aikoinaan pitkälti oli). Tämä tutkimus muistuttaa, että asukaskeskeisen toimintaympäristön kehittäminen on yhtä tärkeä osa kestävästä kehitystä kuin luonnonsuojelu. Käyttäjakeskeisen rakennusalan kehittämistä on jatkettava. Se merkinnee ennen muuta asumistietoisuuden lisäämistä niin asukkaiden kuin asiantuntijoiden ja erityisesti KIRA-alan käytännön tehtävissä toimivien keskuudessa.

Samaan tulokseen voi tavoitella pyrkimällä KIRA-alan talouden arvopohjan laajentamiseen. Normatiivisella taloudella pitkään tarkoitettiin sosialistisista arvoista kumpuavaa taloutta. Nykyään ekologiset arvot ovat nousseet yritysetiikan kärkeen. Emme suosi eläinkokeita kosmetiikassa, ostamme tuulisähköä, pakkaamme ostokset paperipussiin, jne. Se nähdään myös KIRA-alan tuotteiden ja palvelujen veturina tulevaisuudessa (Kyhälä 2009, Luku "Asunnon laatu – arvostelu arvosanoin").

⁹ Näitä aloja pidetään erityisesti tietämysyhteiskunnallisessa taloudessa usein virheellisestikin "taivaanrannan aloina". Ne voivat menettää suhteellista osuuttaan etenkin paremman tuoton omaavien uusien tietalojen rinnalla, mutta ilman niitä ei ihmiskunta tule toimeen ja maailman kasvava väestö lisää niiden kysyntää, vaikkakin KIRA-alalla katsotaan korjausrakentamisen olevan juuri nyt pääasiallinen tehtävä lukuunottamatta joitakin kasvualueita, kuten Kiinaa. Tietalojen tuottavuus moninkertaistuu, kun ne integroituvat näiden vanhojen alojen kanssa.

¹⁰ Maslow'n tarvehierarkia (Maslow's Hierarchy of Needs) on psykologinen teoria, jonka Abraham Maslow julkaisi vuonna 1943 tutkimuksessaan "A Theory of Human Motivation". Maslow'n mukaan ihmisen tarpeita ovat: fysiologiset, turvallisuuden, yhteenkuuluvuuden ja rakkauden, arvonannon, itsensä toteuttamisen ja transsendenttiset ("ylittämisen") tarpeet.

Edullisuuden asialla

Vaikka asunnot ovat Suomessa suhteellisen pieniä, suomalaiset ovat tyytyväisiä asuntoonsa ja asuinympäristöönsä (Juntto 2007). 85 % suomalaisista on erittäin tai melko tyytyväinen nykyiseen asuntoonsa. Suurituloiset ja varakkaat ovat muita tyytyväisempiä asuntoonsa ja asuinalueeseensa. Varakkaimmista erittäin tyytyväisiä asuntoonsa on yli puolet, mutta vähävaraisimmista vain runsas viidennes.

Kotitalouden tulot ja varallisuus vaikuttavat suomalaisten asumistoiveisiin, mutta vielä ratkaisevammin ne vaikuttavat nykyiseen asumistasoon ja asumistyytyväisyyteen (Juntto 2007). Tämän Kaupunkikylä -asukaskyselyn mukaan pienituloiset asukkaat arvostavat hyviä asuntoja ja korkealuokkaisia palveluja. Vaikka varallisuus mahdollistaa asumistavoitteet, silti varakkaillakin "asumisvajetta" eli vain 70 % heistä asuu toiveasunnossaan ja 21 % alimman tulotason asukkaista (Juntto & Säysä 2007). Mahdollisuudet toteuttaa asumistoiveita ovat muita heikommat suurissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla (Juntto 2007). Myös nuoret ovat muita tyytymättömmämpiä asumiseensa. Nuoret haluaisivat asua laadukkaammin, mutta heillä ei ole siihen taloudellisia mahdollisuuksia.

Missä kiinteistöjohtamisen tai asumisjohtamisen, palvelutuottajien ja asukkaiden edut kohtaisivat; "win-win-win" -tilanne saavutettaisiin (vrt. Luku "Laadukkaaseen asumiseen").

Vertailun vuoksi mainittakoon, että vaikkapa tieto- ja viestintäteknologiaa hyödyntävä teknologiateollisuus pyrkii – jo kansainvälisen kilpailun voittamisen nimissäkin – nostamaan laatua tai tehoa ja samalla laskemaan hintaa. Siinä joudutaan tutustumaan monenlaisiin alakohtaisiin ratkaisuihin ja määräyksiin ja mm. kuluttajan suojaan liittyvään lainsäädäntöön eikä pelkästään kuulemaan kuluttajan ääntä.

Kiinteistöomaisuuden hoidon näkökulma

Pitääkö 600 m²:n asunnon tilalle rakentaa 20 yksiötä vai vain 10 kaksiota? Kiinteistö-taloudelliselta kannalta tarkasteltuna vastaus on selvä: "Pitää ehdottomasti rakentaa yksiöitä." (vrt. esim. Raklin vuokra-asuntobarometri 2009, jonka mukaan vaikeat ajat lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää ja pienten asuntojen vuokria). Kaavoitetaanko suuria asuntoja vain veronmaksuteknisistä eli kansantaloudellisista syistä? Tutkimatta on sekin, kuinka paljon isoja asuntoja mahtuu lopulta kaupunkien keskustoihin? Sijainti on kiinteistön tärkein taloudellinen tekijä. Tyhjiä asuntoja on kasvukeskusten ulkopuolella ja asuntopula ei ole hellittänyt kaupungeissa.

Asuntorakentamisen kustannukset ja asumisen kohtuuhintaisuus ovat nousseet puheenaiheeksi etenkin kasvuvuoteilla. Rakennuskustannusindeksi ei reagoinut 1990-luvun alun kysynnän rajuihin muutoksiin, vaan nousi vuoden 1990 lähtöarvosta vuoteen 2005 mennessä kolmanneksen (Vainio 2008). Sen sijaan kiinteistö- ja asuntohintaindeksi seurasivat talouden suhdanteiden kehitystä ja hinnat laskivat voimakkaasti laman seurauksena nousten sitten vuoteen 2005 mennessä joko entiselleen (vuoden 1990 tasolle) tai vähän korkeammalle.

Vainio (2008) jatkaa: "Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnassa on tapahtunut voimakas segregatio. 1990-luvun alussa pääkaupunkiseudulla asuin-kerrostalon rakennusoikeus maksoi noin 150–200 euroa kerrosneliömetriä kohti. Nykyisin tontista maksetaan 15 vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna sijainnista riippuen kolmannes enemmän tai kolminkertainen hinta. Tarjouskilpailun perusteella parhailta paikoilta rakennusoikeudesta on maksettu tätäkin enemmän.

Laakso (2007) totesi, että pääkaupunkiseudun tonttitarjonta on kohtuullisen hyvin tasapainossa ja sen olisi sellaisenaan voinut olettaa viimeisen 5 vuoden aikana mahdollistavan toteutunutta selvästi suurempikin tuotanto. Kuitenkin tonttivarannon rakenne ja sijainti ovat sellaiset, että laskennallinen varanto ei ole viime vuosina ollut

täysimääräisesti hyödynnettävissä, vaikka asuntojen kysyntä on vanhojen asuntojen hintatason perusteella ollut korkealla tasolla. Käytännössä nykyinen rakennettavissa oleva tonttivaranto on pääkaupunkiseudulla varsin hajanainen ja siitä on merkittävä osa aktiivisen tarjonnan ulkopuolella. Se ei sellaisenaan näytä mahdollistavan pääkaupunkiseudun asuntotuotannon nostamisen noin 8 000 - 10 000 asunnon vuositasolle, joka loisi edellytykset edes nykyisentasoisen väestönkasvun ja asumisväljyyden kohoamisen jatkumiselle.

Millaisessa markkinatilanteessa esimerkiksi yksinasujalle voisi tarjota asumisen perustoimintojen edellyttämiä tiloja eli ainakin 1-2 huoneen ja keittokomeron (tai keittiön) asuntoa, jossa on kunnolliset säilytys- ja vaatehuoltotilat ja erillinen peseytymistila, parveke – ehkä vielä työ- tai vierashuone, mikä asumistarvekartoitusten perusteella on toivottavaa.

Hinta valintaperusteena

Kaupunkikylä -hankkeen taustalta pilkottaa tarve edullisesta vuokra-asumisesta samalla, kun halutaan nostaa asuntojen laatua ja lisätä omanlaiset asumispalvelut osaksi laadukasta asumista (vrt. Luku ”Kiinteistöliiketoiminnallinen ote Ässäkotien tuottamiseen”). Kuten edellä mainittu, asunnottomuus on ylivoimaisesti tärkein syy muuttoon Ässäkoteihin ja sen jälkeen tulevat edellisen asunnon ahtaus ja tarve edullisesta asunnosta (Luku ”Malmin Ässäkoteihin asumaan”).

Kuinka paljon suomalaiset ovat valmiita maksamaan käyttäjätutkimusten mukaan asukkaiden kannalta liian pienistä yksioista? Elämässä usein se, joka eniten tarvitsee apuamme, kykenee vähiten siitä maksamaan. Toisaalta on selvää, että niitäkään, joilla on voimavaroja, ei tule ”laittaa liian suuren kuorman kantajiksi”, koska mitä mistään tulee, jos voimakkaimmat uupuvat.

Jos vuokrissa on korotuspaineita, millaisia vuokria taloudellisen kehityksemme puitteissa pystytään maksamaan? Tämän tutkimuksen mukaan suurin osa pienituloisista pitää jo nykyisiä vuokria korkeina, mutta 40 % vastaajista pitää niitä sopivina. Valmiutta vuokrankorotukseenkin löytyi (Luku ”Vuokra ja vuokranmaksukyky”). Toisaalta Suomen Ässäkodit Oy:n edustaja tiesi kertoa, että kaikille työssäkäyvillekään vuokrankorotus nykyisestä ei ole taloudellisesti mahdollinen.

Ilmonen (2008) pohtii, että vaikka toiveita ja preferenssejä on selvitetty, on hyvin vähän tietoa siitä, miten asumisen valinta varsinaisesti tapahtuu. Ei ole selvää, miten eri tavoitteiden arvojärjestys valintatilanteessa muodostuu. Hän heittää: ”Näyttääkin siltä, että vaikka asuminen on tärkeää, eivät asumista koskevat päätökset useimmiten ole asumisjohteisia. Esisijaisesti päätetään elämänvaiheista, kuten työstä, ystävyssuhteista, opiskelusta, parisuhteen perustamisesta tai perheen koosta ja vasta toissijaisesti asumisesta. Lisääntyvästä varallisuudesta huolimatta asumisen hinta on edelleen tärkeä valintaan vaikuttava kriteeri.

Asunnon jo hankkineille tai hankinta-aikeissa oleville tehdyissä kyselyissä tärkeinä valintaperusteina ovat nousseet esille asunnon hinta, sijainti ja omistusmuoto (Hirvonen et al 2005). Sijaintia on tähän asti pidetty asunnonvalinnan tärkeimpänä tekijänä, mutta se on viimeaikaisten asukastutkimusten valossa saamassa haastajan (Luku ”Malmin Ässäkoteihin asumaan”).

Kiinteistön arvosta asukkaalle

Perisuomalaiselle omistusasunto on sijoitus, joka jätetään lapsille perinnöksi. Samoin ajattelevat myös britit taikka vaikka kiinalaiset. Asuntoa tai asuntolainaa maksetaan käytännössä tavallisesti koko työikä.

Suomalaisista kotitalouksista 67 prosenttia asui *omistusasunnossa* vuonna 2005 (Juntto 2007). *Omistusasunto* on kuitenkin toiveasunto 86 prosentille. Suurituloisista

yli 90 prosenttia halusi asua ja myös asui omistusasunnossa. Pienituloisimmista-kin runsaat 70 prosenttia olisi halunnut omistusasunnon, mutta vain viidennes oli toteuttanut tavoitteensa. Omistusasumista suositetaan, koska sitä pidetään hyvänä sijoituksena ja taloudellisesti edullisena. Ajatellaan, että

vuokralle joutuvat usein ne, jotka eivät voi ostaa asuntoa heikon varallisuuden tai huonojen lainansaantimahdollisuuksiensa vuoksi. Suuri enemmistö haluaa omistaa asuntonsa, pienituloisimmat asuvat vuokralla (Juntto & Säylä 2007). He toteavat, että pienituloiset ja vuokralaiset asuvat kalliisti suhteessa tuloihinsa, kuten tässäkin tutkimuksessa on todettu (Luvut ”Taloudellinen tilanne”, ”Vuokra ja vuokranmaksukyky”).

Halvimmin sekä euromääräisesti että suhteessa tuloihin asutaan velattomissa omakotitaloissa, joissa asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista on keskimäärin 13 prosenttia (Juntto 2007). Jos lainojen lyhennykset otetaan huomioon, euromääräisesti kalleimmin asutaan velkaisissa omistusasunnoissa. Niissä asumismenojen osuus tuloista on omakotitaloissa keskimäärin 18 prosenttia ja osakeasunnoissa 20 prosenttia. Jos taas lainojen lyhennyksiä ei lasketa mukaan tai asunnon koko otetaan huomioon, kalleinta on asuminen vuokra-asunnoissa. Niissä asumismenot vievät yli kolmanneksen tuloista ennen asumistuen vähentämistä ja asumistuen vähentämisen jälkeenkin lähes kolmanneksen.

Monissa kulttuureissa asutaan enemmän vuokralla kuin meillä, jopa säästeliäätsaksalaiset asuvat meitä useammin vuokra-asunnoissa. Suomessa vuokralaiset siis voivat joutua perustelemaan asumismuotoaan niin itselleen kuin muillekin. Toisaalta vieraasta kulttuurista tulevat saattavat helpommin elää normistostamme välittämättä. Vuokra-asunto voi olla omistusasuntoa parempi – paremmin rakennettu ja ylimääräisiä palveluja tarjoava – siis ylivoimainen vaihtoehto. Sosiaalinen asuntotuotanto on ammattimaisuutensa vuoksi havaittu monissa yhteyksissä korkealuokkaiseksi.

Määräysten hintavaikutus

Vainio (2008) ymmärtää viranomaismääräyksillä laajasti maankäyttö- ja rakennuslakia, rakentamismääräyksiä, asuntokauppalakia, verotusta sekä kuntien kaavoissa antamia vaatimuksia. Ei vain rakennusliikkeiden rakennuskustannukset, vaan monet muut ohjaustoimet, joilla rakentamisen laatutasoa halutaan nostaa vaikuttavat alan toimintaan (Kuva 18). Rakennusteollisuudella, jota pääosin edustavat suuret alan toimijat ei kuitenkaan varsinaisesti ole mitään rakentamisen laadun nostamista vastaan (Vainio 2009).

Vainio et al (2006) ovat laskeneet rakennusmääräysten, viranomaisohjauksen ja vapaaehtoisen kehittämisen kustannusvaikutukset (Kuva 19) ja todenneet eri tahojen



Kuva 19. Kuinka paljon asukkaalle tai asumisen tuottajalle jää liikkumavaraa (Vainio 2009)

vaikutukset samansuuruisiksi. Yksinään ympäristöministeriön antamien määräysten (normien) kustannusvaikutus on vähäinen. Ohjeistuksesta aiheutuvia kustannuksia lisäävät kuntien kaavoitusyksikköjen tehtailemat asemakaavoissa antamat rakennustapaohjeet, tontinluovutusehdot, joissa on tarkkoja ohjeita rakennuksen arkkitehtuuriin ja materiaaliveikantoihin (Vainio 2009). Tämä näyttää olleen myös ympäristöministeriön normitalkoiden yksi tulos (vrt. Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskyselyiden yhteenveto. 2008).

Vainion (2008) mukaan vaikka asuntorakentamiseen liittyvä viranomaisohjaus on pääasiassa oikeansuuntaista ja perusteltua, parantamisen varaakin löytyy.

Taulukko 58. Rakentamisen kehittämisen kustannusvaikuttavuus (Vainio et al 2006)

Asuntojen hintoihin vaikuttaneita tekijöitä 1994-2005. Lähteet: RT & VTT		
	Arvio 2005 €/ huoneisto-m ²	VTT laskelmat 2006 €/ huoneisto-m ²
A Viranomaisohjaus	400	300-380
Liikevaihtoverotuksesta arvonnäisäverotukseen	170	125-205
Asuntokauppalaki		
-suorituskyvyttömyysvakuutus	10	10
-muut asuntokauppalain vastuut	20	
C1 Kosteus	20	25
C2 Ääneneristys ja meluntorjunta	30	25
C3, D2 Energiatalous	70	70
G1 Kerrokorkeus	30	25
G1, F1 Esteettömyys	50	20
B Kuntien ohjaus	370	0-530
Kaavaohjeet		
-pysäköintilaitos	200	370
-piha-alueita koskevat ohjeet	50	30
-julkisivuja koskevat ohjeet	90	130
Yhteistilat	30	
C Muut tekijät	420	...360
Vapaaehtoinen laadunkehitys	60	360
Lausunvarmistuskustannukset, hitaat käsittely- prosessit tms.	60	
Tonttihinnat	300	

Tiivistämällä edullisemmän asumisen puolesta?

Puoltaako kevennettyjä määräyksiä kokeilevien asiantuntijoiden suosima tiivis rakentaminen paikkaansa kustannussyiden (vai tonttitehokkuuden) lisäksi jo siksikin, että käyttäjätutkimuksien mukaan piha-alueet eivät ole asukkaiden käytössä, lukuun ottamatta sitä, että pihan käyttötiheys on Strandellin (2004) mukaan selvästi kasvanut ainoastaan pienemmissä, 10 000–20 000 asukkaan taajamissa. Tulisiko rakentaakin pienempiä taajamia jättäen luontoa väliin?

Toisaalta asukaskyselyt korostavat asuinalueen tunnelman miellyttävyyden, luontomaiseman ja puistojen läheisyyden merkitystä asumisviihtyvyydessä (Himanen 2008, Hirvonen et al 2005, Strandell 2004, Lehto 1998). Näköala luontomaisemaan on eräs asukastoiveista (Lehto 1998, Himanen 2003). Tiedetään, että luonnonläheisyys,

rauhallisuus ja pientaloasuminen ovat arvostettuja (Ilmonen 2008). Uudet määräykset ovat nostaneet pihojen laatua (Vainio 2008) ja asukasbarometri (Strandell 2004) osoittaa pihojen laadun kasvaneen asukkaiden mielestä, vaikka se ei osoita pihojen käytön kasvua. Kaupunkikylä-asukaskyselytutkimuskin osoitti, ettei yhteinen terassi tai pihapuutarha olisi yhtä lailla asukkaiden suosiossa juhlatilaksi kuin sisätiloissa oleva yhteinen juhlatila tai takkahuone. Parveketta toivotaan – tuntumana luontoon vai ulkoilmaan? Tarvitaanko kaupungissa myös pihoja vapaan luonnon korvikkeena vai riittääkö pelkkä katu ja talo?

Eurooppalaiset kaupungit ovat kerrostalovaltaisia ja enemmistö Suomessa asuu kerrostaloissa. Pohjois-amerikkalainen kaupunki muodostuu pilvenpiirtäjien keskustasta ja sen välittömänä jatkeena olevasta ”pientalomatosta”. Omakotitalo keskellä kaupunkia on nähty vitsinarvoisena haaveena. Tosin omakotitalomainen kaupunkiasunto ei välttämättä näyttäne punaiselta tuvalta eikä sijaitse välttämättä maan tasolla, vaan kattoterasseille ja kerrokseen istutetaan isojakin kasveja – ei vain pihan korvikkeeksi, vaan rakennuksen jäähdyttämiseksi, otsonipäästöjen hallitsemiseksi ja ilman puhdistamiseksi hiilidioksidista.

Minkä idean varassa suomalainen asumismuoto lepää? Puoltaako elämänmuotomme sulkeutumista oman asunnon (vrt. vierashuoneen tarve) tai oman talon sisään? Onko kyse luonnonkaipuusta vai ihmisen kaipuusta ihmisen luo?

Etäisyyksien murskaamisesta

Voiko yhteyttä pitää, vaikka emme asuisi tiiviisti?

Malmin ässäkotilaisilla oli sähköisten välineiden välityksellä pidettävän yhteydenpidon lisäksi verrattain paljon myös vierailuja lähipiirinsä luo. Tietty yhteisöllisyys näkyy Malmin Ässäkotien asuinyhteisössä (Luvut ”Viestintä ja sähköisten palvelujen käyttö” ja ”Viihtyminen ja yhteisöllisyys”).

Suomalaisten sukulaiset ovat usein kaukana ja yhteydenpidossa korostuu erilaisten sähköisten viestimien käyttö vierailuihin verrattuna. Siitä huolimatta liikennetutkimukset osoittavat, että vapaa-ajan matkailusta syntyy paljon matkasuoritetta, josta osa on mökillä tai kakkosasunnolla käymistä eikä pelkästään vierailuja. Ikääntyvien sosiaalisia kontakteja tutkittaessa huomattiin, että vaikka vierailut ovat ehkä vähäisiä, naapureiden kanssa vaihdetaan kuitenkin miltei päivittäin joitain kuulumisia.

TKK:n YTK:n URBA -tutkimuksen tutkimussuunnitelman mukaan suomalainen sosiaalisuutemme on enemmän vilkkaiden yhteyksien kuin lyhyiden etäisyyksien varassa. Molemmilla – niin sähköisellä yhteydenpidolla kuin tapaamisillakin – näyttää tämän Kaupunkikylä-asukaskyselyn valossa olevan yhtä lailla merkitystä.

Energiatehokkaiden talokonseptien merkitys

Asukastutkimuksiin vastanneet ovat kyselleet kestävien rakennusratkaisujen perään kerrostaloissakin (Lehto 2001). Tämä viesti on parhaillaan saavuttamassa alan toimijat. Kyhälän (2009) teettämän tutkimuksen antama ennuste ekologisten tekijöiden noususta asuntojen tulevaisuuden valintakriteeristöissä nykyistä korkeammalle lupaa hyvää asuntojen energiankulutusennusteelle.

Nieminen (2008a) toteaa EU:n energiadirektiivien aiheuttaman muutoksen merkityksestä:

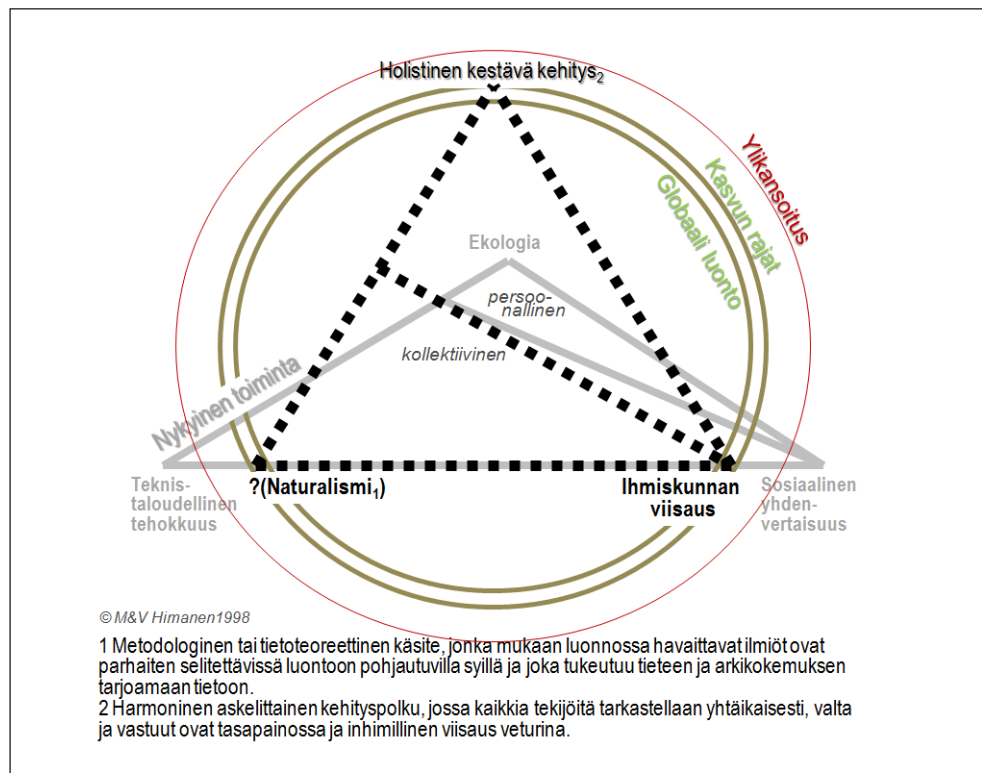
- vuoden 2010 määräyksiin lähestytään nykyistä matalaenergiatasoa,
- vuoden 2012 jälkeen lähestytään passiivitalotasoa, osittain primäärienergiatarkastelun ansiosta ja
- vuoteen 2020 mennessä energian tuotto saadaan rakennuksissa käyntiin.

KIRA-ala ei millään muotoa ole sivusta seuraaja energiakysymyksissä, jotka muodostavat vihreän rakentamisen yhden tärkeimmistä osa-alueista. Teollisuus ja rakentaminen kuluttavat miltei yhtä paljon energiaa ja asumisen osuus rakentamisen energiankulutuksesta on erittäin merkittävä (asuin- ja palvelurakennusten lämmitys 22 % ja huoneisto- ja kiinteistösähkö 8 % Suomen vuoden 2003 energian loppukäytöstä (308 TWh) Tilastokeskuksen mukaan ja rakennustarvikkeiden valmistus ja rakentamisaajan energia vie siitä 5 %, kun muu teollisuus haukkaa 44 %).

Airaksisen (2009) mukaan rakennetulla ympäristöllä on suuri merkitys luontoon, talouteen, terveyteen ja tuotavuuteen. Rakennukset vastaavat 17 %:sta maailman puhtaan veden käytöstä, 25 %:sta maailman metsän hakkuista, 40 %:sta maailman materiaali- ja energiavirroista, 30–40 %:sta kaikesta primäärienergian kulutuksesta ja yli 80 %:sta energiankulutuksesta aiheutuvista haitallisista päästöistä.

Rakentamisen keskeisillä muilla trendeillä, kuten kestävän kehityksen toisen polun, luonnonsuojelun nostaminen vastaavaan asemaan asukaskeskeisen toimintaympäristön kanssa puoltaa myös paikkaansa (vrt. kestäväällä kehityksellä tarkoitetaan niin inhimillisen elämän kuin luonnon elinehtojen täyttämistä). Toistaiseksi kiinteistön operatiivisen johtamisen sekä talotekniikan palvelujen kehitystyössä käyttäjäkeskeisyyden edellytysten luominen on ollut keskeistä. Luonnonsuojelu, ekologia tai energiatehokkuus on niin luonnollinen osa em. teknologioiden paradigmaa että, on itsestään selvää kehitystyön etenevän ylittämättä luonnon kestävyyn rajoja, vaan parantavan muun luonnon elinvoimaisuutta ihmiskuntaa voimaannutettaessa (Kuva 26).

S-Asunnot Oy:n kuten muidenkin rakennuttajaorganisaatioiden tulevaisuuteen kuuluneen rakennusten elinkaarikustannusvaikuttavuusselvitys keskeisenä rakentamista ohjaavana tekijänä.



Kuva 20. Holistinen näkemys kestävän kehityksen tekijöistä ja niiden vuorovaikutuksesta, jonka mukaan kasvun rajat ylittävä tilanne on laajemminkin hoidettava kuin vain rakennuskannan ylläpitokustannusten kurissapitämisen vuoksi, joskin rakennusten osuus kokonais-energiankulutuksesta on merkittävä.

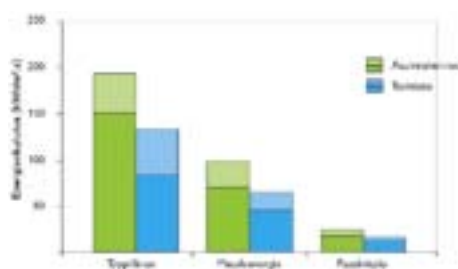
Espoon Leppävaaraan valmistui vuonna 2005 ensimmäinen matalaenergia-asunto kerrostaloon, joka poikkeaa ratkaisuiltaan nykymääräysten mukaisesta rakentamisesta ja edusti MERA-energiatehokkaan kerrostalojärjestelmän pilottia, jolla lämmityskustannuksissa saavutetaan 70 % säästöt normikulutukseen nähden. Asunnossa ei ole lämmityspattereita, vaan se lämpenee suurimmaksi osaksi asukkaista ja kodin laitteista peräisin olevalla lämmöllä. Loppu lämmitystarve katetaan ilmanvaihtolämmityksellä eli tilat lämmitetään tai viilennetään huoneisiin puhallettavalla tuloilmalla, joten pitää hallita ilmanvaihdon lämmöntalteenotto ja ulkovaipan ilmanpitävyys (Saari 2006). Saaren (2006) mukaan ilmanvaihtolämmitys täyttää parhaimman sisäilmastoluokan S1 vaatimukset ja sen äänitasot rakentamismääräysten vaatimukset. Asunnon äänitaso pysyy alle 28 dB:ssä ja makuuhuoneissa mitattu äänitaso oli 22 dB. Yhdistämällä lämmitys ilmanvaihtoon saadaan yksinkertainen ja tehokkaasti säädetty lämmitysratkaisu, joten talossa ei pakkasillakaan esiinny kylmiä pintoja eikä vetoa aiheuttavia ilmapirtauksia tai kylmän tunnetta, vaikka matalaenergiaikkunan edessä ei ole lämmityspatteria.

Matalaenergiarakentamisessa valmistuskustannukset nousevat vain 1,7 – 2 %. Energiansäästön ansiosta lisäkustannusten takaisinmaksuaika on 3–5 vuotta. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto palkitsi MERA-projektin vuoden 2007 parhaana kehityshankkeena. Voittajan valitsi Tasavallan presidentti Tarja Halonen, joka puheessaan totesi muun muassa, että hanke noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja yleistyessään kyseisellä rakennusmenetelmällä voi olla merkittäviä kansantaloudellisia vaikutuksia.

Useita MERA-hankkeita ja niitä vastaavia matalaenergiakerrostaloja on Helsingin seudullakin rakenteilla useita, joissa hyödynnetään erilaisia tekniikoita, kuten puolilämpimän peruslämmityksen ja uudenlaisien asuntokohtaisten varastotilojen yhdistelmää, meri- ja maalämmön hyödyntämistä (pien)kerrostaloissa.

Energiatehokkaat ikkunat eristävät hyvin lämpöä ja suojaavat liialliselta auringon säteilyltä. Perinteisestä, kolmilasisesta ikkunasta karkaa vuodessa lämpöä noin 145 kW/m² ja nelilasisesta A-energialuokan ikkunasta 54 kW. Ikkunoista kannattaa vielä mainita itsestään puhdistuvat ikkunat, jotka osaltaan säästävät energiaa pesun välttämisen ansiosta. Perinteisessä kerrostaloasunnossa ikkunat muodostavat noin 20 % asunnon lämmitysenergian kokonaiskulutuksesta (Saari 2006). A-energialuokan ikkunaratkaisu pudottaa tämän osuuden 6 %:in. Saaren (2006) mukaan viihtyisä, terveellinen ja turvallinen sisäilmasto ja halutut toiminnot saavutetaan vaaditut ominaisuudet, energiankulutus (vähintään 50 % pienempi kuin vastaavan normitalon) ja kustannusvaatimukset täyttävillä, toimivilla ja mahdollisimman yksinkertaisilla taloteknisillä ratkaisuilla. Rakenteiden ja talotekniikan muodostama kokonaisuus suunnitellaan yhdessä ilman osaoptimointia, jolloin energiatehokkuus perustuu myös rakennuksen vaipan laatuun. Myös talotekniikan ja muiden sähkölaitteiden energiatehokkuutta parannetaan.

Matalaenergiataloa edullisempi on passiivitalo taikka nollaenergiatalo (Kuva 21). Kaikki uudet energiatehokkaat taloratkaisut voivat tuottaa energiaa joko omaan



Kuva 21. Lämmityksen sekä käyttöveden ja tilojen muu energiankulutus esimerkkirakennuksissa (Lähde: Airaksinen M. 2006, Talotekniikan suunnittelun energiansäästö-potentiaali, VTT)

käyttöön tai syöttää sitä talon ulkopuolelle esimerkiksi johonkin paikalliseen tuotantoprosessiin taikka valtakunnan sähköverkkoon. Näitä varten tarvittava teknologia on vielä kehittymätöntä.

Nieminen (2008a) määrittää passiivitalon seuraavasti (Rakennuksen ilmapuotoluku aina $n_{50} < 0,6$ l/h) Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa¹¹ lämmitysenergian tarve 20 - 30 kWh/m² ja primäärienergian tarve 130 - 140 kWh/m². Keski-, Itä-, Länsi- ja Etelä-Euroopan ilmastoissa vastaavat luvut ovat 5-10 kWh/m² alhaisemmat ja etelään on annettu raja-arvo myös jäähdytykselle.

Elinkaaritalous halvan vuokran asialla

Tilava asunto on kallis ja kuluttaa paljon energiaa. Korjausrakentamisen yhteydessä vanhojen talojen vanhanaikaiset rakenteet ja teknologia olisi vaihdettava energia- ja kustannustehokkaampaan (mm. alhainen huollettavuus, käyttövarmuus). Teknisesti on mahdollista säästää paljonkin energiaa asunnoissa, mutta KIRA-alalla vallitsevat käytännöt usein estävät asukkaiden toiveiden täyttymisen tässä suhteessa (Himanan 2009, Mikkola & Riihimäki 2002, Lehto 2001). Itse asiassa, teknisesti ei tarvitse tyytyä matalaenergiataloon, vaan tarjolla on passiivi-, nolla- tai plusenergiatalot, joissa myös tuotetaan energiaa (Nieminen 2008b). Teknisesti asunnot siis saadaan tuottamaan eikä vain kuluttamaan energiaa.

Yksi laatua ohjaava tekijä on ollut rakennustoiminnan investointikeskeisyys. Alennetaan rakentamiskustannukset minimiin tai pysytään perinteisessä ratkaisussa (Lehto 2001), vaikka tiedetään, että käyttökustannukset olisivat toisella samanhintaisella, mutta edistyskellisemmällä tai vähän kalliimmalla ratkaisulla alemmat (Tekes, CUBENET -tutkimus, luottamuksellinen työraportti). Näin siirretään kustannukset vuokriin tai yhtiövastikkeisiin ja saadaan mahdollisesti rakentamiselle parempi tuotto. Edelleen tietyn ominaisuuden olemassaolosta maksetaan hyvin, eikä sen laadusta tai vaihtoehtoisista ratkaisuista.

Rakennuslalla elinkaariajattelu vasta nostaa päätään. Elinkaaritehokas rakentaminen etsii toimintatapojaan kattaakseen ison osan rakennuksen elinkaaresta ja sen kattavista vaihtoehtoisista ratkaisuista (vrt. esim. ESCO-sopimus). Uusien elinkaarisopimusmallien mukaisessa rakennus- ja korjausrakentamistavassa hankkeen toteuttaja vastaan sekä rakennuskustannuksista että rakennuksen käyttökustannuksista (vrt. esim. ESCO sopimukset (Energy Saving Contract), www.motiva.fi). Uusi sopimuskäytäntö antaa mahdollisuuden valita elinkaaritehokkaita rakennusratkaisuja eli rakennuksen käytön aikaisia kustannuksia alentavia ratkaisuja pelkän rakennuttamisen ja rakentamisinvestoinnin kannalta edullisten ratkaisujen sijaan. Elinkaariajattelun toteuttamisen yhteydessä voidaan alkaa kehittää myös tilannetietoisia energiaratkaisuja yksilökeskeisen liiketoimintatavan mukaisin teknologioin (vrt. Luku "Käyttäjälähtöisyydestä yksilökeskeiseen").

Miten isompia ja laadukkaita asuntoja voi saada kätevästi ja edullisesti aikaan sekä miten niitä pystyy pitämään yllä kestävällä tavalla? Samoin viimeaikaiset määräysten muutokset ja uudet rakennusmääräykset tulevat kiinnittämään entistä enemmän huomiota rakennusten energiankulutukseen aina primäärienergian valintaa myöden (Nieminen 2008a).

Tiedämme, kuinka luonnon kannalta kestävä kehityksen mukaisen asumisen voi järjestää kaupunkiin, mutta emme tiedä, kuinka kestävä se on sosiaalisesti, joka on kestävä kehityksen vaatimusten täyttämisen toinen puoli. Meiltä puuttuu myös tutkimus siitä, kuinka suomalaisittain kestävä kehityksen mukaisen asumisen voi järjestää maaseudulle.

¹¹ Energian tarvetaso suunnilleen sama, maakohtaisia eroja määrittelyssä

Asumispalvelujen kustannusvaikuttavuus

Kaupunkikylä -asukaskyselyn yhteydessä talon isännän kanssa käydyissä keskusteluissa kävi ilmi, kuinka asumispalvelujen tarjoaminen on käynyt vuosi vuodelta vaikeammaksi sosiaalisten tukijärjestelmien heikentyessä (Luku "Vuokra ja vuokranmaksukyky"). Lehtonen & Salonen (2008) ovat laskeneet, että "Huomattavasti suurempia säästöjä voidaan kuitenkin saavuttaa tarjoamalla sellaista tukea, joka voi ehkäistä esim. sairaalajaksoja, vankilatuomioita tai päihdehoidon laitostuntoutuksen tarvetta ..."

He havaitsivat, että "Tärkeimmät tuen tarvetta aiheuttaneet asiat liittyivät talouden hoitoon ja erilaisissa viranomaisasioiden hoitoon liittyvissä asioissa avustamiseen. Toinen merkittävä tukikokonaisuus oli henkinen tuki, keskusteluavun saaminen."

He esittävät esimerkiksi kustannusvaikuttavuudesta hoitamattoman päihdeongelman kohdalla:

"olisi perheelle voitu palkata vuodeksi kokonaan oma työntekijä vain heitä varten ja kustannukset olisivat olleet vain viitisen prosenttia siitä, mitä ne sitten lopulta olivat."

"650 000 € = isä 5 vuoden vankilatuomio + äiti 6 kk:n kuntoutus + poika 5 vuotta lastenkodissa."

Lupamenettely – tonttipolitiikasta naapurien valitukseen

Lupa-asioihin on S-Asunnot Oy:n toiminnassa jouduttu paneutumaan hartaudella (vrt. Himanen 2009). Viranomaismenettelyn sujuvuuden lisäksi lupa-asioissa naapurien valitukset saattavat muodostaa isonkin pullonkaulan – erityisesti S-Asunnot Oy:n toimintaperiaatteella toimivan rakennuttajan kohdalla, vaikka esimerkiksi tämän Kaupunkikylä -asukaskyselyn perusteella mitään syytä ao. asukkaiden syrjintään ei ole (vrt. Luku "Malmin ässäkotilaisten profiilista").

Asunnon sijainti (siis tontin saatavuus) vaikuttaa muuttomahdollisuuksiin, etenkin jos liikkuminen on toimintarajoitteisuuden tai liikennevälineiden puutteen vuoksi rajoittunut julkiseen liikenteeseen. Kuten Laakso (2007) toteaa tonttipolitiikka vaikuttaa muuton mahdollisuuksiin ja rajoituksiin (Luku "Asunnonvalinta ja muutto").

Lupamenettely liittyy tonttipolitiikkaan, mistä Vainio (2008) on tehnyt tutkimusta ja todennut: "Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnassa on tapahtunut voimakas segregatio." S-Asunnot Oy:n tonttien saatavuus on vaihdellut suhdannevaihtelujen mukaan voimakkaasti. Korkeasuhdanteessa ARA-tuotantoon oli vaikea saada tonttia. Laakso (2007) totesi samoin, että pääkaupunkiseudun tonttivarannon rakenne ja sijainti ovat sellaiset, että laskennallinen varanto ei ole viime vuosina ollut täysimääräisesti hyödynnettävissä, vaikka asuntojen kysyntä on vanhojen asuntojen hintatason perusteella ollut korkealla tasolla. Käytännössä nykyinen rakennettavissa oleva tonttivaranto on pääkaupunkiseudulla varsin hajanainen ja siitä on merkittävä osa aktiivisen tarjonnan ulkopuolella. Se ei sellaisenaan näytä mahdollistavan pääkaupunkiseudun asuntotuotannon nostamisen noin 8 000 - 10 000 asunnon vuositasolle, joka loisi edellytykset edes nykyisentasoisen väestönkasvun ja asumisväljyyden kohoamisen jatkumiselle (Luku "Kiinteistöomaisuuden hoidon näkökulma").

Puuttuu tietoa siitä, kuinka hankala maa Suomi rakennuslupa-asioissa eurooppalaisittain on. Ympäristöministeriön normitalkoilla on parhaillaan (2009) tarkoitus etsiä vastausta tekemällä määräyksistä myös kansainvälistä vertailua.

Sen sijaan tiedetään, että kaavamääräykset ja etenkin kaavamuutosten käsittelyprosessit vaihtelevat kunnittain paljonkin – muutoslupan saanti saattaa vaihdella

viikoista kuukausiin. Lupa-asioiden joustavuuden merkitystä alan kilpailukykyyn tuskin kukaan kiistää, eikä niiden parantamisen perusteluiksi tarvittane välttämättä kansainvälistä vertailuakaan, sen sijaan vertailu antanee kuvaa siitä, mitä ja miten tulisi tehdä.

Arvoista, normeista ja sosiaaliturvasta asumispalveluun

Malmin Ässäkodin palvelut

Projektin aikana perustettu Suomen Ässäkodit Oy:n toimikenttänä on asumisen ja siihen liittyvien palvelujen tuottaminen, jonka keskeisinä elementteinä ovat tähän asti olleet henkilökohtaisen kontaktin ottaminen kaikissa asukkaan kanssa käytävässä vuorovaikutuksessa, varhaisen puuttumisen periaatteen noudattaminen ja isännän tai emännän palvelujen tuottaminen, johon ovat kuuluneet sekä kiinteistöpalvelut¹² että asukasneuvonta ja asukkaiden vapaa-ajan toiminnan järjestäminen. Kaupunkikylä -asukaskysely osoitti Suomen Ässäkoti Oy:n kaikki nykyiset toimintamuodot asukkaiden hyväksymäksi.

Kaupunkikylä -hankkeessa on korostettu erityisesti asumispalvelujen kehittämistä, jossa yhdistyvät niin asukkaisiin kohdistuvan voimaannuttavan toiminnan tehtävät kuin kiinteistön hyvä hoito ja kunnossapito (Kuva 26). Suomen Ässäkodit tarjoaa omanlaistaan asumispalvelua, joka eroaa muun muassa asukasneuvonnasta ja siksi työn yhteydessä on käytetty asumispalvelu -termiä. Kaupunkikylä -hanke on tarkastellut mahdollisuuksia laajentaa entisestään asukasneuvontaan perustuvaa palvelua omanlaiseksi asumispalvelutoiminnaksi.

KIRA-alalla käytetään termiä käyttäjäpalvelut, jolla asumisen yhteydessä voidaan tarkoittaa asukkaille suunnattuja käyttäjäpalveluja asumisyhteisöissä eli asumispalveluja. Käyttäjäpalveluilla yleisemmin tarkoitetaan kiinteistöjen ja niiden tilojen käyttäjille suunnattuja palveluita, joita ovat mm. turvapalvelut, viherkasvien hankinta ja hoito, ruokailu- ja ravintolapalvelut, postitus ja postinjakelu, puhelinpalvelut, aulapalvelut, tietoverkkopalvelut, kopiointipalvelut, pitopalvelut, sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut, muuttopalvelut sekä lähetti- ja toimistopalvelut ja muut mahdolliset tukipalvelut (Kuva 24, TEPA – Tekniikan sanastokeskuksen termipankki, www.tsk.fi).

Asukasneuvonta antaa perustietoa asumiseen liittyvissä kysymyksissä, ennaltaehkäisee ongelmia ja vaikuttaa asukkaiden elämänhallintaan positiivisella tavalla. Asukasneuvonnan yhteydessä on myös käytetty termiä asumisneuvonta. Toiminnan tavoitteena on organisaation toiminnan sujuvuuden ja säästöjen lisäksi panostaa asiakaskohtaamisiin sekä auttaa asumisneuvontapalveluja tarvitsevaa asiakasta hänen ongelmansa ratkaisussa. Asukasneuvojan tulee tuntee erilaiset asukas- tai asiakasryhmät ja heidän asumistarpeensa asumisneuvonnan näkökulmasta, asukasvalintaprosessi ja asukasyhteistyö, sekä isännöinnin rooli asumisneuvontatyön tukena ja huoneenvuokralainsäädäntö.

Setlementtiasuminen

S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n tarkoituksena on monin tavoin ja myös Kaupunkikylä -hankkeen avulla tehostaa asumispalveluja vuokra-asuntotuotannon yhteydessä voimaannuttaakseen asukkaita. Niiden toiminta pohjautuu yhteen Setle-

¹² kiinteistön ylläpitoon kohdistuvat palvelut, jotka voidaan jakaa kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluihin. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat mm. kiinteistönhoito ja kunnossapito. Kiinteistöliiketoimintaan kuuluva kiinteistön ylläpito perustuu valittuun kiinteistön elinkaaristrategiaan.

menttiliikkeen perustamisen tarkoitukseen eli auttaa slummien asukkaita, silloisia tehdastyöläisiä Lontoossa, josta liike on kotoisin. Auttamistarkoituksessa Samuel ja Henrietta Barnett perustivat varhain kuolleen sosiologi Toynbee:n kunniaksi Toynbee Hall:n vuonna 1884. Setlementtiliikkeen perustaja Samuel Barnett (1844–1913) oli anglikaanisen kirkon kirkkoherra, joka kiinnitti huomiota yhteiskuntaluokkien eroihin (Suomen Setlementtiliikkeen periaateohjelma, 2005).

Suomen Setlementtiliitto on kristillis-yhteiskunnallisen perustansa tunnustava jäsenyhteisöjensä keskusjärjestö. Suomalaisen setlementtiliikkeen toiminta-ajatuksena on toimia poliittisesti sitoutumattomana, ekumeenisen kristillisen perustansa tunnustavana kansalaisliikkeenä, joka tukee ihmisenä ja lähimmäisenä kasvamista sekä elämän eheytymistä (www.setlementtiliitto.fi/).

Setlementit ovat puolueisiin ja kirkkokuntiin sitoutumatonta kristillistä kansalaistoimintaa, jota liike tasa-arvon ja syrjäytymisen estämisen nimissä toteuttaa. Setlementtityön toimintatapa oli toiminnallinen innovaatio. Setlementti oli alusta alkaen väline ja toiminnallinen keskus, jonka merkitys oli sen aikaansaannoksissa. Toimintaidean kehittäneet kirkkoherra Samuel Barnett ja hänen aatetoverinsa korostivat, että hyväntekeväisyyteen perustuvalla yhteiskunnallisella toiminnalla ei voida poistaa ongelmien syitä ja siksi oli puututtava sosiaalisen jakautumisen ja syrjäytymisen mekanismeihin. Ihmisten yhteistyön, yhteisvastuullisuuden ja omaehtoisuuden kehittäminen johti sosiaaliin, sivistyksellisiin ja ympäristön muutoksiin. He kiinnittivät huomiota muun muassa englantilaisessa yhteiskunnassa vallinneisiin yhteiskuntaluokkien välisiin eroihin.

Vastaavanlainen toiminnallinen perusta löytyy Kovaosaisten ystävät -yhdistyksessä, missä Arvid von Martens:lle (Pelastusarmeijan katulähetystyöntekijä) tärkeintä oli auttaminen, eikä sillä ollut merkitystä oliko asunnottomuuden syy olosuhteissa vai ihmisen heikkouksissa, hän tarvitsi joka tapauksessa asunnon tai yösijan. Singaporen valtion kolmesta perustajasta ehkä voimallisimmin samanlaista toiminta-ajatusta politiikassa on noudattanut Mentor minister Lee, joka ei hae itselleen arvostusta vaan haluaa säilyä vallan kahvassakin kansanpalvelijan roolissa.

Setlementtityön perusarvot ovat arjen keskellä toteutuva lähimmäisenrakkaus, yhteisöllisyys ja erilaisten ihmisten välinen yhteistyö (www.setlementtiliitto.fi/). Sen toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- yksilön oikeuksien kunnioittaminen,
- erilaisuuden hyväksyminen,
- luottamus ihmisen ja hänen yhteisönsä kykyyn ratkaista itsenäisesti omia ongelmiaan,
- paikallisuus,
- usko henkilökohtaisen ystävyys- ja yhteyden mahdollisuuteen yli kaikkien rajojen,
- ihonväristä, sukupuolesta tai kulttuurista riippumaton tasa-arvoisuus,
- sitoutuminen heikommassa tilanteessa olevan ihmisen tilanteen parantamiseen.
- Suomalaisen setlementtiliikkeen perustehtävät ovat:
 - yksilön elämänhallinnan edistäminen,
 - elämän kestävä oppimisen mahdollistaminen,
 - ihmisten välisen vuorovaikutuksen ja lähimmäisyyden edistäminen,
 - yhteisöllisyyden toteutumista ja yhteiskunnallista vaikuttamista edistävien toimintamuotojen kehittäminen,
 - Setlementtiliike sitoutuu edistämään erityisesti vaikeimmassa tilanteessa olevien ihmisten selviytymistä.

Lokakuussa 2008 pidetyssä Suomen Setlementtiliikkeen 90-vuotisjuhlassa tasavallan presidentti Tarja Halonen totesi setlementtiasumisen edelleen kehittämisen yhdeksi Setlementtiliikkeen tulevaisuuden haasteista. Niemelän (2008) setlementtiliikkeen keskusjärjestön uudistamismallia koskevassa selvityksessä todetaan: "Asuntorakentaminen on viime vuosina nopeimmin kehittynyt toiminta-alue, jossa on kehitetty erityinen osaaminen ja jolla on täysi mahdollisuus kehittyä hyvinkin ripeästi. Setlementtiliitto on myös yhteiskunnan kannalta luotettava yleishyödyllinen kumppani. Silti liito(i)ssa tulee käydä selventävä keskustelu siitä, mitä tavoitteita asuntojen rakentaminen ja omistaminen sen toiminnassa palvelee."

Niemelän (2008) raportissa jatketaan:

"Useissa setlementeissä on kehitetty asumisen erityistarpeita palvelevaa osaamista, jolle on kasvava kysyntä. Sekä asuntorakentamiseen että asumisyhteisöpalveluihin on suuri tarve ja kyseessä on setlementtityön nopeimmin kasvava alue, johon liittyy useita kokonaisuuksia.

Setlementtiliiton sosiaalisten palvelujen nykyiset toiminnot (päihde-, mielenterveys-, kriisi-, väkivalta-, sovittelu-, rikosuhri-) kuvaavat alueen laajuutta ja samalla koko ajan kasvavia palvelutarpeita. Sosiaalityössä tulee kyetä yhdistämään tavallisten kansalaisten halu auttaa korkeatasoiseen ammatilliseen osaamiseen. Osallisuutta, osallistumista ja vaikuttamista tukeva sosiaalipedagoginen työ on sosiaalityön rinnalla setlementtityön ydinosaisuuksia.

Setlementtityön yleiset vahvuudet (vaikuttaminen, yhteisöllisyys ja oppiminen) antavat hyvän pohjan sille, että Setlementtiliitto voi korjata sosiaalisia ongelmia toimimalla yhteiskunnallisena vaikuttajana, luomalla vertaisavun ja tukiyhteisöjä sekä voimaannuttavin sivistyksellisin keinoin. Terapeuttisissa yhteisöissä parempaa elämää tukee sosiaalisen kasvun lisäksi henkinen kasvu. Keskeistä on kyky herättää ja tukea vapaaehtoistyötä."

Työssä halutaan vaikuttaa samoihin mekanismeihin, joita suomalaisen hyvinvointivaltion arvot myös ovat edustaneet. Vaikka Setlementtiliitto ry:n arvoja ei ole nykyaikaisen yritysten käyttämän arvokäsityksen mukaan määriteltäkään, ne kävisivät hyvin niistäkin.

Suomessa uskontoihin kuulumattomien määrät ovat kasvaneet (Tilastokeskus 2007). Niin luterilainen kuin ortodoksinen kirkko ovat menettäneet jäseniä ja uskontoon kuulumattomien määrä on kasvanut vuodesta 1900 vuoteen 2006 mennessä 15,1 % väestöstä. Toisaalta henkisyiden ja hengellisyyden kysyntä on kasvussa, kun valtavirran vierelle on alkanut nousta uudenlaisia hengellisyyden muotoja. Hengellisyydellä ei enää tarkoiteta pelkästään kristillisiä arvoja länsimaisessaan kontekstissa. Maailman kristittyjen määrä on pysynyt lähes samana koko 1900-luvun ajan väestönkasvusta huolimatta. Vuonna 2008 33 % maailman väestöstä oli kristittyjä. Eniten suhteellisesti on kasvanut muslimiyhteisö (www.evl.fi, Suomen evankelis-luterilainen kirkko).

Yhteisöllisyys eriytymistä

Erityisesti Suomen Ässäkodit Oy:n palvelutarjonta tähtää yhteisöllisyyden parantamiseen. Yhteisöllisyyteen liittyvät kysymykset jättävät miettimisen aiheita. Se koskettaa vain osaa asukkaista. Useampi kuin joka kymmenes (12 %) haluaisi osallistua enemmän yhteisöön, mutta ei jostain nimeämättömästä syystä tee niin. Myös kerho-huonetta käyttää vain osa vastaajista. Vain yksi halusi toisenlaista toimintaa kuin mitä isäntä järjestää. Yksinasuvien määrä on suuri. Tosin monet vastaavat, että heillä käy vieraita tai etteivät he kaipaa enempää sosiaalisia kontakteja elämäänsä.

Suomen Ässäkodit Oy:n tarjoamasta yhteisöllisyydestä ja sen syistä ja seurauksista esitetään muutaman huomion, jotka perustuvat välillisesti saatuun asukaskyselyn tulokseen. Olen koettanut tunnistaa heikkoja signaaleja¹³ saadusta tuloksesta.

Monikasvoinen asuinalue

Erityisesti asumisessa ja aluerakentamisessa Suomessa pitkään ajateltiin onnistutun, kun erilaisia asukasryhmiä on sijoitettu samalle asuinalueelle ja vältetty segregoitumiselta, kuten esimerkiksi slummiutumiselta. Viime vuosikymmenen lopussa eriytymisestä alettiin puhua myös asumisen kohdalla ympäristöministeriössä ja huolestumisen sijaan ehdotettiin tutkimusta ja toimenpiteitä (Hynynen 1999a ja 1999b). Tuolloin kehittämisjohtaja Markku Tahvanainen korosti tutkimusyhteistyötä ja vuoropuhelua asumisen ja asuntopolitiikan tutkijoiden kanssa pitäen yhtenä tutkimusaiheena asumisen eriytymistä, jossa on tärkeää analysoida erityisesti alueellisia tai seudullisia ja väestöllisiä eriytymiskysymyksiä.

Tämän tutkimuksen mukaan mitään estettä ei ole sille, että sosiaalista asuntotuotantoa olla muunlaisen asumisen joukossa. Asumisen ja asuinalueiden kehittämisen suuri dilemma on ollut erilaisuuden hyväksymisessä, joka on yhteisöllisesti ollut hyvää, vaikka kaavavalituksista päätelleen yksilöjen tasolla joitakin kismittänyt. Saadaanko kaavavalituksin tämä suomalainen käytäntö purkautumaan?

Erityisasumisen hyväksyminen osaksi normaalia asumista voidaan perustella seuraavilla Kaupunkikylä -asukaskyselyn tuloksilla:

- Malmin tarjoamat palvelut ja asuinympäristö koetaan hyväksi, naapurustossa oleva ravintola aiheuttaa öisin häiriötä talon asukkaille (melu haittaa nukkumista).
- Ässäkotilaiset – toisin kuin ennakkoluuloisesti asukkaiden valintaperusteiden mukaan voisi ajatella – ovat demografisilta ominaisuuksiltaan aivan tavallisia suomalaisia, ellei valintaperusteiden korostamaa pienituloisuutta oteta huomioon.
- Ässäkotilaiset suhtautuvat asumiseen hyvin samoin kuin mitä muiden suomalaisten on todettu suhtautuvan.

Löyhää yhteisöllisyyttä

Malmin Ässäkodeissa esiintyy löyhää yhteisöllisyyttä eli kuten Hyypä (2002, teoksessa Happonen 2005) on todennut, yhteisöllisyys edellyttää heikkojen sosiaalisten siteiden verkostoja, sillä vahvat siteet voivat johtaa epädemokratiaan, ryhmään kuulumattomien syrjintään ja muihin haitallisiin toimiin. Heikot siteet sallivat myönteisen kanssakäymisen ja saavuttavat yhteisön tavoitteet paremmin. Suomalaisessa asumisessa tavallisia toimintatapoja noudatetaan.

- Naapurit koetaan ystävällisinä ja heidän kanssaan ollaan ennen muuta ”hyvänpäiväntuttuja”. Heistä riittää kyllä jossakin määrin valittamistakin.
- Naapuriapua saa helposti, jos sitä tarvitsee.
- Naapureista välitetään. Monet myös auttelevat naapuriaan eri tavoin.
- Asukastoimintaan osallistuu osa asukkaista.

¹³ Heikko signaali on merkki asioista, tapahtumista jne., joista voi tulevaisuudessa tulla jotain merkittävää ja suurta (trendejä tai megatrendejä). Havainnoimalla ja keräämällä heikkoja signaaleja pyritään ennakoimaan mahdollisia tulevaisuuden muutoksia. Yksi heikko signaali ei itsessään kerro mahdollisesta muutoksesta, mutta yhdistämällä useita heikkoja signaaleja toisiinsa, voidaan huomata nousevia trendejä. Heikkoja signaaleja voidaan myös käyttää tulevaisuuden innovoinnissa: tällöin niiden tarkoitus on rikkoa pinttyneitä ajatusmalleja ja luoda tilaa uusille ideoille.

- Talon yhteiskäytössä olevia tiloja käyttää osa asukkaista.
- Isännän järjestämään yhteiseen toimintaan osallistuu osa asukkaista.
- Kimppasaunassa käy osa asukkaista.
- Eniten talon yhteiseen tekemiseen osallistutaan osallistumalla pihatalkoisiin.
-

Samansuuntaiseen löyhän yhteisöllisyyden tulokseen tultiin ikääntyneiden asumista ja siihen liittyvää yhteisöllisyyttä tutkittaessa kahdessa pääkaupunkiseutulaisessa asuntoyhtiössä ja asuinalueella sekä Aktiiviset Seniorit ry:n jäsenistön keskuudessa (Himanan 2008). Naapureiden kanssa vaihdettiin usein kuulumisia, mutta vieraisilla heidän luonaan käytiin harvemmin kuin Malmin Ässäkodeissa. Muutoinkin vierailut olivat esimerkiksi espanjalaisiin verraten harvempia, erityisesti koska sukulaiset asuvat kaukana. Toisten auttaminen oli yleistä ikääntyneiden keskuudessa, jotka hoitivat ystäviään, tuttaviaan tai lastenlapsiaan.

Tervehdyttävää kuppikuntaisuutta

Happonen (2005) määrittää yhteisöllisyyttä: ”Yksilökeskeisyydellä ja kollektiivisuudella tarkoitetaan yksilön ja hänen yhteisönsä suhdetta, joka heijastuu ihmisten tavoissa olla, elää ja asua. Yksilökeskeisyys eli individualistisuus on kulttuurimalli, jossa yksilö on pienin elämänyksikkö. Yhteisön päämäärät ovat alisteisia yksilön päämäärille. Esimerkiksi Länsi- ja Pohjois-Euroopan maita sekä varsinkin USA:ta pidetään vahvasti individualistisina kulttuureina. Kollektiivisessa kulttuurimallissa yhteisö on pienin yksikkö, joka voi selviytyä elämäntaistelussa. Tästä syystä yhteisön päämäärät ja tarpeet ovat tärkeämpiä kuin yksilön päämäärät. Yksilö tuntee olevansa riippuvainen ryhmästä ja sen tuesta ja on valmis elämään ryhmän normien mukaan. Jokaisen ryhmän jäsenen odotetaan toimivan ryhmänsä eikä omien etujensa mukaisesti. Usein yksilö samaistuu ryhmäänsä niin, että kokee sen päämäärät ominaan ja hyötyvänsä yhteisön tavoitteiden toteuttamisesta. Kollektiiviset kulttuurit ovat yleisiä Aasiassa, Afrikassa ja Etelä-Amerikassa. (Alitolppa-Niitamo 1993)” ”Yeungin (2003, 7) mukaan sosiaalinen pääoma viittaa joukkoon yhteisöllisiä ilmiöitä, joita yksilöllinen vuorovaikutus pitää yllä. Sen muodostavat sosiaalinen konteksti ja sosiaalisten verkostojen elementit kuten normit, sosiaaliset suhteet ja luottamus.” ... ”Pohjimmiltaan sosiaalinen pääoma on sallivuuden, ihmisoikeudet, oikeudenmukaisuuden ja täydellisen poliittisen ja taloudellisen osallistumisen takaava laaja-alainen yhteiskunnallinen ominaisuus. (Hyypä 2002)”

Näyttää siltä, että Malmin Ässäkodissa yhteisöllinen asuminen toteutuu tavanomaista paremmin. Noin kolmannes vastaajista käyttää jotakin tai useampaa tarjolla olevista tiloista ja palveluista, joilla yhteisöllisyyttä luodaan. Pihatalkoisiin osallistuu tavanomaista useampi. Lisäksi asukkaat ovat kaiken kaikkiaan yhteisöllisiä:

- Osalla asukkaista on naapureita, joiden kanssa heillä on paljon yhteisiä harrastuksia ja he käyvät toisissaan kylässä. Tämän kaltainen useamman kuin kahden naapurin välinen ystävyys on yhteisöllisyyttä, joka ei ole välttämättä tavallista suomalaisessa asumisessa, tosin ei tietenkään tavatontakaan joissakin tapauksissa.
- Ässäkoteihin hakeudutaan usein ystävän viheen perusteella. Sen on ajateltu alkaneen vaikuttamaan asukkaiden demografiaan ja johtaneen talon jonkinasteiseen ”ukkoutumiseen” muiden kuin perheasuntojen osalta. Malmin Ässäkotiin on muuttanut paljon miehiä. Ystävyys ja samankaltaisuus lisäävät yhteisöllisyyden mahdollisuutta. Erityisesti yksinäisten miesten elämäntilanne ja asuminen on sosiaalisessa tutkimuksessa todettu monessa mielessä ongelmalliseksi. Malmin Ässäkodit tarjoavat tässä suhteessa arvokasta asumista ja antavat apunsa yhdessä muiden palveluntarjoajien kanssa.

- Malmin Ässäkodissa pitkään toimineen isännän kompetenssi on monipuolinen ja asukkaat ovat häneen paljon yhteydessä eri asioissa. Hänen kompetenssinsa kattaa muun muassa päihdehuoltoon liittyviä taitoja. Talossa asuu useita miehiä, joista osalla on ollut päihdeongelmia.
- Malmin Ässäkotilaisilla kävi myös verrattain usein ystäviä ja sukulaisia kylässä.

Hyyppä (2006) kirjoittaa: ”Sosiaalisesti aktiiviset elävät pidempään. Hyvä terveys liittyy me-henkeen, kansalaisaktiivisuuteen ja keskinäiseen luottamukseen, joita pidetään sosiaalisen pääoman mitattavina likiarvoina. Vapaa-ajan sosiaalinen osallistuminen ilmenee kulttuuriharrastuksina (kuoro, teatteri, musiikki, tanssi, käsityöt ja muut harrastukset, kerhot, elokuvat, seurakuntatoiminta, vapaa-ajan opiskelu, kaikenlainen puuhastelu, ulkoilu ja keräily) ja seura- ja yhdistysaktiivisuutena. Seuruututkimuksemme tulokset osoittivat, että aktiivisimmin kerhoihin ja yhdistyksiin kuuluvat sekä kulttuuriharrastuksiin osallistuvat säilyvät 20 vuoden aikana hengissä pisimpään ja kohtuullisesti aktiivisetkin kuolivat myöhemmin kuin passiiviset tai vähän harrastavat. Väestötieteelliset tekijät, sosiaalinen asema, koulutus, terveyskäyttäytyminen ja muut tunnetut terveyden uhkatekijät eivät selittäneet havaintoja.”

Anekdoottina mainittakoon, että Hyyppä (2006) toteaa: ”Aluksi tutkimme ruotsin- ja suomenkielistä väestöä Vaasan rannikolla, sillä siellä elinolot ovat äidinkieliä riippumatta samanlaiset: sukupuolijako, lihavuus, perheen tulot, koulutus, tupakointi, liikunta-aktiivisuus, ravitsemus ja geeniperimä eivät eroa kieliryhmien välillä. Viinan juontitavoissa kieliväestöt eroavat kuitenkin selvästi. Viinaa juodaan yhtä paljon, mutta suomenkieliset juovat humalahakuisesti kolme kertaa useammin kuin ruotsinkieliset, mikä heijastuu tapaturma-, väkivalta- ja itsemurhatilastoihin. Ruotsinkieliset nauttivat alkoholia viihtyäkseen ja laulaakseen yhdessä juomalauluja. Osoitimme, että suomenruotsalaisessa väestössä on runsaasti sosiaalista pääomaa ja että vapaa-ajan yhdistystoiminta, ystävyysverkosto, seurakuntaharrastus ja muu aktiivinen harrastustoiminta, toisistaan riippumatta, liittyvät hyvään terveyteen senkin jälkeen, kun useat terveyden riskitekijät on otettu selitysmalleissa huomioon.”

Kansainvälistymisen, maahanmuuttajakysymysten tai kulttuurivaihdon yhteydessä on monesti tullut esille, että vanha sanonta: ”Lika barn leker bäst.” pitää edelleen paikkansa. Vertaisryhmien teho on tunnustettu monenlaisissa erityisesti sosiaaliseen käyttäytymiseen liittyvien tai psykosomaattisiksi luokiteltavien ongelmien hoidossa. Onkin tyypillistä, että suuri osa ei mene naimisiin eri uskontoa tai rotua edustavan kanssa.

Singaporessa 1960 -luvulta lähtien on asutettu paikallisia etnisiä ryhmiä (kiinalaiset (enemmistö), malesialaiset ja intialaiset) tasaisesti samoihin taloihin, jotta yhteiskunnan toiminnallisuus voidaan taata. Sitä mukaan, kun singaporelaiset voivat vaihtaa asuntoa, he ryhmittyvät etnisen taustansa mukaisesti eri taloihin. Alueellinen monimuotoisuus säilynee Singaporessa, vaikka talokohtaisesti asutaan oman ryhmän sisällä. Siellä on myös vanhaa kulttuuria edustavat China town ja Little India, joista China town on enemmän kauppapaikka kuin asuinalue. Monissa suurkaupungeissa siirtolaisten tai expattien tarvetta kuulua yhteen edustavat monet tiettyä valtaväestöstä poikkeavaa kulttuuria tai etnistä ryhmää edustavat kaupunginosat tai asuintalot.

Segregoitumista tullee välttää aluetasolla, mistä suomalaisessa asumisessa on saatu näyttöä, kun meille ei ole syntynyt slummien tapaisia ongelmallisia alueita, joissa kukaan ei haluaisi asua, mutta on elämäntilanteensa vuoksi pakotettu asumaan. Sielläkin usein rikollisuuskin on pienen vähemmistön asia, mutta dominoi koko aluetta ja leimaa sen.

Segregoitumista tullee suosia tiettyssä määrässä asuinalueen sisäisenä ryhmittymisenä. Alueen asujaimisto kuuluu omaan ryhmäänsä samaan aikaan, kun on löyhässä

vuorovaikutuksessa valtaväestön ja toisten ryhmien kanssa. Terveellinen asuinalue muodostuu monimuotoisista ystävä- ja harrastuspiireistä, kuppikunnista, vertaisryhmistä, jne.

Vaikuttamalla yhteisöllisyyteen

Happonen (2005) jatkaa, että ”Yhteisöllisyyden rakentamisessa on tärkeää, että jokaisella yhteisön jäsenellä on mahdollisuus esittää omat näkemyksensä sekä yhteisössä ilmenneistä positiivisista että negatiivisista asioista. Samoin jokaisella jäsenellä tulisi olla mahdollisuus vaikuttaa yhteisöä koskeviin päätöksiin. (Tirri 1998)”

Kuten suomalaisella yleensäkin Malmin Ässäkotilaisilla on vähän mahdollisuuksia vaikuttaa itse asunnon laatuun tai ominaisuuksiin, mikä ei varsinaisesti liity yhteisöllisyyteen, muutoin kuin tapaamispaikan mahdollistavana tekijänä. Tätä asiaa ei kuitenkaan tutkittu. Sen sijaan aktiivisuutta estävänä tekijänä vain 3 vastaajaa piti tilan puutetta, kun siihen rahan puute tai sairaus oli pääasialliset syyt.

Yhteisöllisyys on vilkasta sen perusteella, kuinka moni vastaajista tulee pihatalokoiisiin, osallistuu asukastoimikuntaan tai on muutoin aktiivinen asuinyhteisössä. Asukastoimikunnasta kaikki vastasivat asukaskyselyyn. Sen sijaan asuinyhteisöön osallistumisestaan monet vastasivat (15 vastaajaa), etteivät ehdi osallistua ja 7 vastasi, ettei halua ottaa enempää osaa yhteisöön kuin mitä tällä hetkellä tekevät. Vain 4:llä vastaajalla oli terveydellinen tai muu erityinen syy olla osallistumatta, vaikka haluaisikin. Näyttää karkeasti ottaen, että ne, jotka haluavat vaikuttaa asuinyhteisössään saavat siihen mahdollisuuden.

Tästä osallistumiseen liittyviin kysymyksiin tulleesta selkeästä vastauksesta huolimatta, 12 vastaajaa ei maininnut erityistä syytä, miksi ei halua osallistua asukkaiden, asukastoimikunnan tai isännän järjestämään yhteiseen toimintaan. Aktiivisuutta estävästä syystä esitettyyn kysymykseen 4 vastasi sopivan ryhmän puutteen. 6 nykyistä enemmän osallistumaan halukasta vastaajaa oli toiminnan ulkopuolella. Muutamasta kommenttivastauksesta kävi ilmi, että ihan muutamaa saattoi ärsyttää tietyn tyyppinen yksipuolinen yhteinen toiminta, jota oli tarjolla (vrt. Luku ”Tervehdyttävää kuppikuntaisuutta”).

Silti vain 2 vastaajaa piti asukkaiden yhteistoimintaa tarpeettomana ja vain 1 vastasi, haluavansa jotain nykyisen tilalle. Onko niin, että tässä tapauksessa demokratiassa tietyt vähemmistöt jäävät väistämättä passiivisiksi ennen kuin on riittävästi resursseja pienempienkin ryhmien yhteisöllisyydelle. Onko heillä riittävästi mahdollisuuksia toimia asuinyhteisönsä ulkopuolella?

Vuoden 2008 aikana Suomen Ässäkodit Oy omaksui joissakin tapauksissa käytännön, joissa isäntä ja emäntä vuorottelevat eri taloissa. Siinä yhteydessä ei puututtu vapaa-ajan palvelutarjonnan muuttamiseen.

Elämän painopiste ihmissuhteissa

Happonen (2005) jatkaa vielä yhteisöllisyyden määrittelyssään, että ”Pulkkisen (2003) mukaan Putnam (1995) kuitenkin väittää, että ihmisten yksinäisyys lisääntyy, vapaa-ajan vietto yksityistyy, ystävyysuhteet vähentyvät ja perheet hajoavat, yhteisön arvot hukkuvat ja nuorisolla ei ole normeja. Yhteisöllisyyden käänköpuolena pidetään syrjäytymistä (Hyypä 2002).”

Erityisesti ikääntyviä koskeva tutkimus on nostanut esiin toiveen yhteisöllisestä asumisesta, vaikka se ei suomalaisessa asumisessa ole tavallista. Himanen (2008) arvelee sen johtuvan siitä, että tietty epävarmuus olemisesta ja yksinäisyys nousevat nykyään ikääntyessä esiin, kun fyysinen kunto ja talous ovat kunnossa. Andersson (2009, 2007a, b) on huomannut, että ”Nykyaikainen ikäihminen, joka on pitkään asunut yksin, ei ehkä ole valmis luopumaan tästä elämäntavasta. Yhteisöllinen asumi-

nen ei tule juuri esiin ikäihmisten asumisvaihtoehtoissa, mutta kun sitä on erikseen kysytty, vajaat 20 prosenttia on kiinnostunut tästä mahdollisuudesta.”

Ei ole mahdotonta ajatella, että osa Malmin ässäkotilaisista – ei välttämättä korkean iän, mutta esimerkiksi elämäntilanteensa tai elämän koettelemustensa vuoksi tuntee tiettyä epävarmuutta ja yksinäisyyttä. Asukkaita pyydettiin listaamaan asumishistoriaansa, jossa tuli esille vaihtelevia perhesuhteita, varhaista itsenäistymistä lapsuuden kodista, sota-ajan läpikäymistä, eräällä vankilavuosiakin, joihin ei toivottu paluuta, hyviä muistoja eri asuinalueilla asumisesta ja lapsuuden kodeista, kuten asumisesta ydinperheessä ja omakotitalossa tai mukavalla asuinalueella. Tätä osuutta tutkimuksesta ei ole systemaattisesti analysoitu, koska avoin kysymys asumishistoriasta saavutti vastaajat hyvin eri tavalla eikä vastauksista voi vetää yhtenäistä johtopäätöstä.

Malmin Ässäkotilaiset olivat mielestään aikuistuneet keskimäärin 17,2 vuotiaina (itsenäistyivät aikuisiksi). WSOY:n Web-Facta tietää kertoa, että Ruotsi-Suomessa oli vuodesta 1721 rajana 21 vuoden ikä. Tätä ennen Pohjoismaissa täysi-ikäisyyden raja oli yleensä 15 vuoden ikä. Suomessa ikäraja on pyritty alentamaan 1960-luvulta lähtien. Suomessa täysi-ikäisyysraja alennettiin 20 vuoteen 1969 ja nykyiseen 18 vuoteen 1976. Koska tämän Kaupunkikylä -asukaskyselyn vastaajien keski-ikä naisilla oli 45,9 vuotta ja miehillä 46,6 vuotta oli suurin osa heistä syntynyt ennen vuotta 1969, jolloin täysi-ikäisyyden raja oli vielä 21 vuotta. Toisaalta osa heistä on myös syntynyt sodan tai sen jälkeisissä oloissa.

Hyypä (2006) kirjoittaa myös, että ”Lapsuudessa on sosiaalisen pääoman alku. Mutta mistä ammentaa me-henkeä ja sosiaalista pääomaa, joka on yhteisön, muttei yksilön, ominaisuus? Filosofi Raimo Tuomela lainatakseni me-henki liittyy ihmisyhteeseen kuuluvaan sosiaaliseen toimintaan, me-asenteeseen, josta arvelen sosiaalisen pääoman saavan voimansa. Väitän, että kyse on varhaislapsuuden läheis- ja kiintymyssuhteista, joista sosiaalistumisen ja keskinäisen luottamuksen kehittymisen tiedetään riippuvan. Jos lapset kasvavat kiintymyssuhteiden verkostoja suosivassa peruskulttuurissa, yhteisön me-henki ja keskinäinen luottamus vahvistuvat ja sosiaalisesta pääomasta tulee elämisen tapa. Suomalaiskansallisessa kulttuurissa lapseen on suhtauduttu vähätellen, rankaisten, kurittaen ja alistaen. Tutkimukset osoittavat, että sosiaaliselta pääomaltaan köyhässä yhteisössä varttuneet kaltoin kohdellut (= lyöminen, aliarvioiminen, välinpitämättömyys, alkoholismi, riitely tai hylkääminen) lapset voivat aikuisina muita huonommin ja sairastuvat.”

Emme voi vetää tästä aineistosta asumishistorian ja lapsuuden laadun eikä varhaisen aikuistumisen ja lapsuuden laadun välille riippuvuutta. Asumishistoria kertoo ehkä paremmin sosiaalisesta kontekstista eikä psykologisesta ilmapiiristä juurikaan. Varhainen aikuistuminen voi olla yhtä hyvin traumaattinen kokemus kuin osoitus varhaisesta kypsymisestä tai henkisestä vahvuudesta. Emme voi siis väittää varhaisen aikuistumisen osoittavan, että vastaajilla olisi erityistä kykyä ihmisten keskinäiseen luottamukseen taikka sen johtavan yhteisöllisyyden kaipuuseen, koska yhteisöllisyyttä ei tutkittu tässä yhteydessä niin tarkasti, vaan sen tutkimus oli suunnitelmassa tehdä myöhemmin.

Voimme tämän tutkimuksen perusteella todeta, että ässäkotimaiseen vuokra-asumiseen on hakeutunut monenlaisia henkilöitä, mutta kustakin heistä voi löytyä jokin seuraavista piirteistä: hänellä on ollut ”onnellinen lapsuuden asuinympäristö”, hän on aikuistunut suhteellisen aikaisin, hänellä on ollut vaihtelevat elämäkokemukset ja hän on yhteisöllinen.

Hyypä (2006) sattuuakin kirjoittamaan osuvasti: ”Me-hengen metaforina käyttämäni talkoot ja ”kuoro” kuvastavat sosiaalista pääomaa, joka kulutettaessa vain karttuu. Voimme yrittää palauttaa talkoo-hengen, jollainen vallitsi talvisodan ja jälleenrakentamisen aikoina. Ja ”kuorossa” pärjää laulutaidotonkin. Kuitenkin tehokkaimmin investoimme sosiaaliseen pääomaan, jos luovumme lasten kaltoin kohtelusta.”

Kysyntälähtöisyys ja tarvelähtöisyys

Kaupunkikylä -asukaskysely selvitti osaltaan S-Asunnot Oy:n toiminta-ajatusta edullisen asumisen tuottamisesta tarjoamalla pieniä asuntoja, mutta tuottamalla samalla asumista, joka on monella tapaa laadukasta asukkaan kannalta.

Kun kysytään ”Tuleeko rakentaa pieniä asuntoja vai isompia?”, niin pienten kuin suurempienkin asuntojen puoltajat kiistelevät kantaansa asiallisesti perustellen – näkökulmat vain poikkeavat toisistaan.

Asuntojen kysyntää mitattaessa pääkaupunkiseudulla isot asunnot ovat menneet pieniä asuntoja huonommin kaupaksi 2000 -luvulla, joten kysynnän mukaan etenkin pienet asunnot ovat siis haluttuja.

Vaikka kysyntää pienistä asunnoista riittää, Juntto (2008) on asumisen tulevaisuutta käsitelleessä tutkimuksessaan tuonut esille suomalaisten halun asua nykyistä verrattain vaatimatonta ja yhdenmukaista asumistapaa tilavammin ja laadukkaammin. Monista muista tutkimuksista kuten nyt käsillä olevasta paljastuu, että tilantarvetta on myös pienissä asunnoissa asuvilla (Poutanen et al 2008) kuten yleisesti (Lehto 1998, Hirvonen et al 2005) ja tilavamminkin asuvilla mm. perhekoosta riippuen. Säilytystilojen tarve tai toive niiden esteettömyydestä sekä tuskailu huoneiden pienenudesta esiintyvät tarveselvityksissä. Monen hyvän asumisen perään haikailevan puutelistalla on toive parvekeesta ja esimerkiksi tämä Kaupunkikylä -asukaskysely lisää toivelistoille pyörähdysympyrämitoituksellisen kylpyhuoneen, joka saa peseytymisen sujuvaksi pienessä asunnossa.

Suomalaiset ovat yleisesti ottaen tyytyväisiä asumiseensa (Ilmonen 2008), mutta Ilmonen pohtii, miksi suomalaiset ovat tyytyväisiä asumiseensa, vaikka tarvekartoitusten esittelemät haaveet eivät monenkaan kohdalla toteudu ja Juntton (2007) mukaan suomalaiset ovat tyytyväisiä asumiseensa, vaikka asuvat mielestään ahtaasti.

Jos asunto saadaan viehättämään asukasta niin, että se ostetaan, kysyntä kasvaa. Kysyntä ei kuitenkaan näytä olevan suoraan riippuvainen asukkaan mieltymyksistä, joiden voisi puolestaan olettaa olevan riippuvaisia asunnon laadusta, joka syntyy tuotekehityksen tuloksena, mihin panostaminen rakennuslalla on vaatimatonta?

Onkin tärkeää erottaa toisistaan kysyntä ja tarve.

Kysyntä

Kysyntämittaukset mittaavat erilaisten asuntotyyppien kysynnän määrää. Kiinteistöliiketoiminnan paradigman (vallitsevien opillisten tai tieteellisten perusteiden) mukaan kysyntä seuraa voimakkaasti myös tarjontaa. Tarjonnan hiipuessä ja kysynnän kasvaessa hinnoilla on taipumus nousta. Alan toimijat luonnollisesti pitävät huolta siitä, että oikeat markkinamekanismit toimivat.

Toisaalta korkotasolla on merkittävä vaikutus asuntojen kysyntää ja verotuksella voidaan sitä säädellä. Kunnalliset toimijat vastaavat veronmaksajille siitä, että verokanta on alhainen. Sekin lisää paineita oikeanlaiseen asuntotuotantoon, joka houkuttelee mahdollisimman monia hyvätulaisia veronmaksajia kuntaan. Luonnollisesti kaikessa kaupankäynnissä tuotteen tai palvelun hinta ja ostajan tai vuokralaisen maksukyky (tulotaso, varallisuus, lainansaanti, jne.) ratkaisevat, vaikkakaan asunnon hinta ei välttämättä aina kyselyissä nouse tärkeimmäksi asunnon valintaperusteeksi (Luku ”Asunnonvalinta ja muutto”).

Kysyntämittauksissa selvitetään, miten jo tuotetut ratkaisut ovat myyneet. Mitataan kysynnän määrää, johon erityisesti asuntotuotannossa vaikuttaa asunnon sijainti, hinnan ja rahoituksen onnistuttua (vrt. Luvut ”Asunnonvalinta”, ”Sanallinen arvio”, ”Asuntokoon kasvattaminen vai pienentäminen”, ”Kiinteistöomaisuuden hoidon näkökulma”, ”Hinta valintaperusteena”). Kysyntälähtöisen selvityksen lopuksi

vedetään usein johtopäätös, että eniten kysyttyjä ratkaisuja pidetään parhaimpina. Onko oikeastaan mitattu asuntojen laatua vai asuntojen sijaintia, hintatasoa vai ostajien ja vuokralaisten maksukykyä? Jos on, niin kysyntälähtöisesti asuntotuotantoa mitattaessa mitataan tarjonnan mukaisen laadun suosiota, ei siis varsinaisesti kysynnän laatua ollenkaan. Jos tuotekehitysratkaisut tehdään nykyisen tarjonnan suosion perusteella, pysytään jo olemassa olevissa ratkaisuissa, koska vain niiden laatua mitataan. Toisin sanoen rakennetaan kuten aina ennenkin – sillä onhan rakentaminen aina perustunut asukkaan tarpeeseen – ja ihmiset ostavat, mitä saavat eikä sitä, mitä tarvitsevat tai siis mitä nykyihminen tarvitsisi.

Rakennusala on erityisen suhdanneriippuvainen. Matalasuhdanteen aikana asukaiden ostovoiman laskiessa kysyntä supistuu ja tuotanto supistuu vastaavasti tai uusien rakennushankkeiden aloitukset lakkaavat miltei kokonaan. Tämän tutkimuksen aikana vuoden 2007 loppua kohden asuntojen kaupankäynti alkoi tyrehtyä ja loppui miltei kokonaan monilta toimijoilta vuoden 2008 kesään mennessä. Poikkeuksellisen laajan globaalin luottokriisin rantaautuminen Eurooppaan johti rahoituksen vaikeutumiseen ja osa ulkomaisista (velkavipua käyttäneistä) sijoittajista joutui rahoitusvaikeuksiin. Samaan aikaan asuinhuoneistojen vuokrataso kehittyi myönteisesti asuntokaupan taantuman ansiosta. Vuokra-asuntojen käyttöasteet ja markkinavuokrat ovat olleet korkeat ja vaihtuvuus pientä. Vuoden 2009 puolivälissä asuntokaupassa on jo nähtävissä hienoista elpymistä.

S-Asunnot Oy:n rakennustoiminnan toimintamahdollisuuksiin suhdannevaihtelut vaikuttavat: matalasuhdanteessa omistusasuntotuotannosta vapautuu kapasiteettia vuokra-asuntotuotantoon. Sen sijaan yrityksen toimintaidean mukaiseen pienten asuntojen tuotantoon keskittymiseen ei suhdanteilla eikä muillakaan tekijöillä ole vaikutusta.

Tyytyväisyys ja tyytymättömyys

Asiakkuus (kysyntä) on riippuvainen asiakastyytyväisyydestä (asukastyytyväisyydestä).

Ensiajattelemalla tyytyväisyys on tyytymättömyyden vastakohta tai sen puutetta. Kuitenkin jo tavalliseksi yleissivistykseksi (common knowledge) muuttunut tieto kertoo, että tyytyväisyyteen ja tyytymättömyyteen vaikuttavat eri tekijät (vrt. tyytyväisyys ja tyytymättömyys, jonka mukaan henkilö voi esimerkiksi olla yhtä aikaa tyytyväinen palkkaan ja tyytymätön työilmapiiriin). Samaan tapaan henkilö voi olla tyytyväinen asuntonsa sijaintiin ja tilajärjestelyyn, vaikka ei sen huoneiden kokoon tai väriykseen.

Onkin kaksi käytännön koulukuntaa tyytyväisyyttä mittaavien joukossa. Toiset korostavat sitä, että saadaan nopeasti relevantteja eroja tuottava tulos, kun mitataan pelkästään, onko kuluttaja tai käyttäjä tyytyväinen vai tyytymätön johonkin tuotteeseen tai palveluun tai sen ominaisuuteen. Silloin ei kuitenkaan saada tietoa siitä miksi kumpi tahansa tilanne vallitsee. Taas tyytyväisyyteen ja tyytymättömyyteen vaikuttavia tekijöitä tutkivat ja niiden keskinäisiä riippuvuuksia tunnistavat ja tärkeysjärjestykseen laittavat tähtäävät tarkempaan tulokseen, jonka perusteella tuotekehitystä voidaan ohjata kuluttajia tai käyttäjiä paremmin palvelemaan suuntaan, joka puolestaan johtaa parempaan tuotteen laatuun ja tuoteperheen monipuoliseen tuotesortimenttiin perustuvaan markkinaan.

Tilannetta, jossa asuntotuotantoa ohjataan vain olemassa olevien ratkaisujen suosiota mittaavan menekin perusteella (eri asuntotyyppien kysyntä) voidaan verrata tilanteeseen, jossa vastaajan on valittava, onko hän tyytyväinen vai tyytymätön.

Kysyntälähtöisen lähestymistavan mukaan asukas hyväksyy asumisen tai asuntopalvelujen tuottajan asettamat ehdot tiettyyn pisteeseen asti, omien mahdollisuuksien

siensa rajoissa ja omista tarpeistaan mahdollisesti tinkien, ilman riittävän vuorovai-
kutteista keskusteluyhteyttä asunnon suunnitteluvaiheessa sen suunnittelijoihin ja
rakentajiin (vrt. Luku ”Edullisuuden asialla”).

Lisäksi, vaikka asunto on valittu tarjolla olevasta tarjonnasta, mikä ei välttämättä
vastaa omaa tarvetta, se on kuitenkin valittu itse, mikä tutkimusten mukaan vaikuttaa
tyytyväisyyteen myönteisesti (esim. Himanen 2003).

Tarve

Monessa yhteydessä on todettu, että kuluttajilla on vähän mahdollisuuksia vaikuttaa
rakentamisratkaisuihin, vaikka omaan asuntoon on sijoitettu yli puolet kansalaisten
varallisuudesta.

Asuntomarkkinatilanne ei ole välttämättä haastanut asuntojen tarjoajia ja raken-
tajia kuuntelemaan markkinan ääntä, joka nykyään jo kumpuaa laadun perään hai-
kailusta, eikä synny välttämättömyydestä, tuiki tarpeellisuudesta – niin kuin pitkään
sota-aikojen pulavuosien vaikutuksesta.

Asukkaan tarpeeseen vastaamista ei nähdä markkinapotentiaalin lisääjänä tai
uutta liiketoimintaa luovana, kuten esimerkiksi kulutustavaroiden kohdalla on jo
pitkään (1960 -luvulta ja viimeistään 1980 -luvulta lähtien) nähty. Joidenkin kulut-
tajatuotteiden kohdalla kyselyin ei selvitetä pelkästään, millaisena haluatte tämän
tuotteen tulevaisuudessa, vaan miten ratkaisette saman asian, jonka tämä tuote nyt
ratkaisee.

Vasta aivan viimeaikoina on valintaperusteita mittaaviin kysyntätutkimuksiin
rakennusalallakin alettu ottamaan sellaisia laatutekijöitä, joita nykyisessä asuntotuot-
annossa ei ole, mutta joita ominaisuuksia mahdollisesti haluttaisiin tuoda asuntoihin
tulevaisuudessa. Näitä ovat muun muassa ekologiset ominaisuudet – ei kuitenkaan
esimerkiksi asunnon koko (Kyhälä 2009).

Radikaaliin¹⁴ laatukilpailuun ei ole ollut kiinnostusta. Se on ymmärrettävää in-
himillisen toiminnan motiiveista käsin tarkasteltuna vähintäänkin kahdesta syystä
– aivotoimintamme halusta säästää energiaa ja aivokapasiteettimme rajallisuudesta
monimuuttajaisten ongelmien ratkaisemisessa.

Otetaan esimerkiksi tarkasteluun yksi iso, uudistumisen alainen, asumisen edulli-
suuteen vaikuttava KIRA-alan paradigma eli tuotos-panos -tarkastelu. Siinä tuottajat
ottavat huomioon investoinnin kustannusten ja ostajat hankintahinnan edullisuuden,
mutta eivät välttämättä elinkaarihokkuutta, jolla rakennuksen ja asukkaan asumi-
sen koko elinkaarenaikaiset kokonaiskustannukset (investointi ja käyttö) saadaan
edullisiksi. Kun ihmisen aivot ovat taipuvaiset säästämään energiaa – miksi vaivata
niitä uudella tai monimutkaisella eli vaikealla (vrt. Luku ”Kovat ja pehmeät”), jos
asunnon tuottaja saa hyvän hinnan elinkaarietomastakin asunnosta, jonka ostaja-
kin tuntee saavansa hyvään hintaan. Käyttökustannuksista hyötyvät vielä korkeasta
kulutuksesta, joten antaa mennä vaan elinkaarietomisuuden kannalta vanhentuneilla

¹⁴ Ailon ja Taskisen (2006) mukaan ”Radikaalit innovaatiot muuttavat yrityksen liiketoimintakonsepteja, ja niiden toteuttamiseksi yrityksen pitää muuttaa toimintaprosessejaan ja -rakennettaan. Usein radikaalin innovaation syntyyn katsotaan kuuluvan teknologinen harppaus, jolloin radikaali innovaatio tulee lähelle käsitettä läpimurtoinnovaatio. Radikaaleja innovaatioita voidaan kutsua myös vallankumouksellisiksi innovaatioiksi.” Radikaalille innovaatiolle on tyypillistä, että sillä ei ole vakiintuneita markkinoita. Esimerkiksi olemme tottuneet lämmittämään tulisijalla ja tarvittiin uuden tuotteen juurruttamista ennen kuin lämmittäminen lämpöpumpulla, joka imee lämmön ilmasta tai maasta eli itse asiassa lopulta varastoituneesta auringon lämmöstä, oli mahdollista asunnoissa ja voitti markkinajohtajuuden öljylämmitykseltä. Lämpöpumppu on merkittävä vaihtoehto lämmitysenergian tuotantoon. Se ottaa talteen ilmaan, maahan, kalliin tai veteen auringosta varastoituvaa lämpöenergiaa ja siirtää sitä tilan ja käyttöveden lämmittämiseen. Jokaista laitteen tarvitsemaan sähköenergiaan sijoitettua euroa kohti saadaan vastineeksi kolmen euron edestä lämpöenergiaa.

ratkaisuilla, sanonnan mukaisesti ”tutuilla ja turvallisilla” – ainakin lyhyellä tähtämellä ajatellen.

Lisäksi asumisen laatu on kiinni monesta muusta asiasta – asunnon kyky arjen sujuvuttamiseen melkeinpä kaikesta elämässä. Niiden yhtäaikainen tarkastelu ei ole aivotoiminnallemme helppoa tai edes mahdollista kuin tiettyyn rajaan (5-7 asiaa kerrallaan) asti poikkeuslahjakkuuksia lukuun ottamatta.

Tarvekartoitusten mukaan tarvitaan monimuotoista asumista, kuten Junttokin (2008) on tutkimuksessaan todennut. Vaikka Malmin ässäkotilaiset eivät voineet juurikaan tehdä muutoksia asuntoonsa, heillä oli jonkin verran valinnanmahdollisuuksia, kun tuotannossa oli otettu huomioon erityisryhmien tarpeet heille suunnitelluissa asunnoissa. Se on hyvä avaus monimuotoisen asumisen suuntaan.

Asukkaiden kuulemisessa ei kuitenkaan saa lyödä ylitse. Tarve ei ole itsetarkoitus, vaan ylivertaiset ratkaisut syntyvät käyttäjien ja asiantuntijoiden vuoropuhelusta.

Tarve vai toive, työntö ja veto

Käyttäjälähtöisessä rakentamisessa tuotekehitys seuraa asukkaan ääntä – tavallisesti asukkaan tarvetta. Toiminnallemme on kuitenkin erilaisia motiiveja: tarpeita (push) ja toiveita (pull), mahdollisuuksia ja esteitä. Niiden erottaminen käyttäjätutkimuksissa ei vielä ole ollut yleistä, vaan on kysytty – ensisijaisesti laatutekniikan paradigmaa tai funktionalismin periaatteita noudattaen – erilaisten tuotteiden tarpeellisuutta tai mikä niiden laatutaso on.

Vallalla on ollut ajattelu – insinööritieteissä, että halutaan ”technology push” -lähestymistavan rinnalle (joskus tuntuu sen tilalle) eli sen rinnalle, mikä on teknisesti mahdollista (tavallisesti samalla teknistaloudellisesti) nostaa ”market pull”¹⁵ eli markkinavetoinen – lähestymistapa (Kuva 20). Primääri tavoite teknologiavetois-sakin toiminnassa on asukkaan asuttaminen eli asumisen mahdollistaminen, mutta pääpaino kehitystyössä on pantu teknistaloudellisille mahdollisuuksille ja niiden rajallisuudelle, eikä asukkaan eri tarpeiden tyydyttämiselle.

Taloustieteissä ”market push” -termi viittaa siihen, millaisia markkinointistrategioita ja myyntimenetelmiä käytetään. Edelleen tavoitellaan asiakkaan ja asukkaan miellyttämistä tai koukuttamista ostamaan tuote, jolloin asukas otetaan huomioon, mutta se tehdään markkinoinnin mahdollistajien ehdoilla ja ansaintatavoitteista käsin.

Siis markkinoilla ja teknisesti mahdollinen eivät ole olleet primäärusti käyttäjälähtöisen tuotekehityksen perusteena, vaikka on selvää, että nekin ovat vaikuttaneet siihen, mitä tuotekehityksellä halutaan tai markkinoiden kehityksellä voidaan saavuttaa. Toisin sanoen asukkaan tarpeet ovat olleet aina teknologisen ja markkinakehityksen vetureita, mutta ne ovat olleet hiljaisen tiedon asemassa ja nousseet viimeaikoina tietoisempaan asemaan (eksplisiittiseen). Tai toisin päin teknisesti ja taloudellisesti mahdollinen on vaikuttanut asukkaan motivaatioita (tavoitteenasetantaa ja käytöstä) ohjaavaan mahdollisuuksien ja esteiden kirjoon.

Asuminen on siis ”käytöksellään äänestävien” asukkaiden ja asiantuntijoiden tiedoilla luoman rakennetun ja palveluympäristön vuoropuhelua, johon on pitkään toivottu nykyistä vilkkaampaa vuorovaikutusta.

Voidaan myös ajatella, että markkinoita vetää tuotteen tai palvelun käytön eli asumisen tapauksessa asukkaan sekä tarve (työntö) että toive (veto) (Kuva 20). Moni oli muuttanut Ässäkotiin asunnottomuuden vuoksi. Moni oli saanut tietää ystävältään hyvästä ja edullisesta Ässäkodista ja muuttanut toisesta vuokra-asunnosta Ässäko-

¹⁵ A pull strategy targets the end consumer, using advertising, sales promotions, and direct response marketing to pull the customer in. This approach is common in consumer markets.

tiin. Moni haaveili muuttavansa edelleen toiseen Ässäkotiin, vuokra-asuntoon tai omistusasuntoon.

Tarve syntyy välttämättömyydestä, joko täydellisestä puutteesta tai olosuhteiden huonoudesta verrattuna siihen, mikä tiedetään turvalliseksi ja terveelliseksi. Tyydytämme tarpeen, kun haluamme asua tai muuttaa sinne, missä on työtä, välttämättömät palvelut ja asunto. Joskus tarve syntyy esimerkiksi asukkaan toimintarajoitteisuudesta, muiden perheenjäsenten tai sukulaisten tarpeista, nykyisen asunnon remontista tai menettämisestä, kohtuuhintaisuuden vaateesta, elämäntilanteen muutoksesta, jne.

Toiveella voidaan kuvata inhimillistä tapaa tavoitella aina seuraavaksi parasta, muuttoa parempaan asuntoon, huolimatta siitä, että asumme jo melko hyvin. Monet vielä iäkkäänäkin tavoittelevat parempaa asumistasoa silloinkin, kun ei ole mitään vanhuuden sanelemia asumisen erityistarpeita (Lehto 1998, Helminen-Hakola et al 2000, Himanen 2008). Asuinalueiden ja kaupunkien vetovoimaisuudesta on tullut tärkeä taloudellinen menestystekijä tai ansainnan mahdollistaja (vrt. Laakso 2007). Asuminen, palvelut kuten virkistysmahdollisuudet ja kulttuuritarjonta taikka koulut ja kouluttautuminen ovat nousseet erityisesti tietämysyhteiskunnan tuotantoelämälle tärkeiksi, jotta avainasiantuntemus siis sen omaavat työntekijät saadaan yrityksiin ja pysymään niissä.

Sananlasku¹⁶ sanoo: ”Niin kauan kuin on toivoa, on elämääkin”. Tieteellisesti on todettu inhimilliselle toimintatavalle tyypilliseksi asettaa tavoitteita ja keksiä keinoja niiden saavuttamiseksi. Esimerkkejä teorian toimivuudesta eri yhteyksissä voi löytää viimeaikaisesta psykologisesta kirjallisuudesta (esim. Douglas & Goldhamer 2003, Ariely 2008). Kun tavoittelemme toiminnallamme aina itse asettamiemme tai biologiamme sanelemien tavoitteiden suuntaan, eläminen ja asuminen ovat siis myös tulevaisuusorientoinutta, vaikka hyvän tai onnellisen elämän raameihin usein luetaan eläminen tässä ja nyt – ei menneessä eikä tulevassa.

	TYÖNTÖ (push)	VETO (pull)
TEKNIikka (tuotekehitys)	TEKNOLOGIALÄHTÖINEN toimiminen tuotannon ehdoin (pääoma, materiaalit, työvoima, koneet ja tietotaito mahdollistajina)	MARKKINAVETOINEN teknisellä tuotekehityksellä kehitetty markkinavetoinen laatu (kuluttaja/käyttäjä/asukaslähtöiset kriteerit ammattiosaamisen yhteyteen)
MARKKINOINTI	MARKKINALÄHTÖINEN markkinointimenetelmien käyttäminen kulutuksen ja markkinoiden edistämiseksi (ansainta: markkina-asema, kilpailutilanne, organisaatio, mainonta, jakelukanavat)	brändäys, verkosto- ja sähköisten markkinointikanavien kehittäminen, vaihtoarvon mittareiden kehittäminen (raha, eettiset ja ekologiset arvot, kuten CO ₂ , työllistäminen)
ASUMINEN (tuote tai palvelu ja sen käyttö)	ASUKASLÄHTÖINEN asunnon välttämättömyys tarve asumispalveluista (kodin hankintatarpeen tyydyttäminen esim. Maslow:n tarvehierarkian mukaan, toimintarajoitteisuuden sanelemat palvelutarpeet)	ASUKASVETOINEN toive paremmasta asunnosta ja palveluiden tuomasta mukavuudesta ja helppoudesta (oman itsensä ilmentäminen, oman kehittymisen mukaisten tavoitteiden saavuttaminen, toisten kokemuksen luoman laadukkaan asumisen mielikuvan tavoittelemisen, jne.)

Kuva 22. Työntö ja veto tekniikan, markkinoinnin ja asumisen kehittämisen näkökulmista. Tekniikan ja markkinoinnin näkökulmista asukas vetää kehitystä, mutta asumisen näkökulmasta asukkaalla on sekä työntö- että vetovastuu. Jotkut asiat kuten niukkuus työntävät meitä ”pakon” edessä tai ”hengen pitimiksi” toimimaan, kun taas toiset asiat vetävät meitä puoleensa tai miellyttävät ilman, että niiden saavuttaminen olisi elinehto. Mahdollistajat ja ansainta ovat tekniikan ja markkinoinnin työntäviä voimia tai resursseja.

¹⁶ ”Nyky-suomen sanakirja: ”s. kiinteä, us. muodoltaan rytmikäs ja sisällykseltään kuvallinen lausuma, joka ilmaisee jnk yleisesti hyväksytyn, kokemuksen tietä opitun totuuden ja on (ollut) yleisesti (vars. suullisessa) käytössä”

Mahdollisuus ja este

Resurssimme – henkiset, sosiaaliset ja taloudelliset voimavaramme – tarjoavat meille ne mahdollisuudet, joiden varassa toimimme. Resurssien puute puolestaan asettaa esteitä. Näitä voivat olla tiedon puute, kielteiset asenteet, pelot, muistumat, lainsäädännön asettamat rajat, vähävaraisuus, tms. Mahdollisuudet ja esteet voivat olla ulkoisia tai sisäisiä.

Esimerkiksi jokin kaupunkialue voi olla niin vetovoimainen (ulkoinen mahdollisuus), että sinne halutaan muuttaa asumaan vain itse kaupungista saadun mielikuvan perusteella, jos tilaisuus tarjotaan, riippumatta tilaisuuden tarjoamista muista ehdoista, esim. työn laadusta, palkan suuruudesta, asunnon koosta, jne. Sen sijaan erilaiset uskomukset (ulkoinen este), kuten esimerkiksi, että ikkunan avaaminen sekoittaa ilmanvaihdon toiminnan, voi saada meidät hikoilemaan liian kuumassa huoneessa tai uskomus siitä, että valojen sammuttaminen vie energiaa, jättämään valot päälle poistuessamme huoneesta. Ulkoisia esteitä voi syntyä toimista (sociologia), jotka tehdään toisen vastuun tai kontrollin alla, sosiaalisen tai työroolin asettamista normeista, aikataulullisista tavoitteista, vaihtoehtottomuudesta taikka taloudellisesta tilanteesta, välineiden tai tiedon puutteesta.

Sisäiset mahdollisuudet ja esteet liittyvät tunteisiimme, jotka ohjaavat käytöstämme (psykologia) ja kognitiivisiin kykyihimme sekä motivaatioihimme. Ostamme esimerkiksi vanhan talon tarkistamatta sen kuntoa pihalla kasvavien vanhojen kirsikkapuiden saadessa meidät lumoihinsa – toimimme joko esteettisten arvojen ohjailmia tai puut muulla tavoin vetoavat tunteisiimme (sisäinen mahdollisuus). Toiset eivät halua muuttaa maalle, koska pelkäävät pimeässä (sisäinen este).

Kovat ja pehmeät

Vaikuttavat tekijät voidaan jakaa myös koviin ja pehmeisiin. Kovat tekijät ovat luonteeltaan materiaalisia ja helposti määriteltäviä ja mitattavia. Ne ovat idea¹⁷- tai luonnontieteellisiä¹⁸ ja ilmaistavissa mitattavin suurein (vrt. suureen laatu). Pehmeät tekijät ovat immateriaalisia, inhimillisiä¹⁹, monimuuttujaisia ja siten työläitä mitata tai ilmaista yksiselitteisesti. Niiden mukaanotto tekniseen kontekstiin on uutta ja siksikin työlästä (vrt. henkinen pääoma ja organisaatiotase, sosiaalinen kirjanpito, PSPP (Private Social Public Partnering) -tyyppiset²⁰ elinkaarisopimukset, ”partnering” ja aiesopimuksellinen toiminta). Kuitenkin rakentamisessakin puhutaan kovista ja pehmeistä palveluista.

¹⁷ Ideatieteet tai formaaliset tieteet (metamatematiikka, formaalinen ja materiaallinen logiikka, tilastotiede, tietotekniikka, tietojenkäsittelytiede, tietojärjestelmätiede) liikkuvat symboleiden ja symbolijärjestelmien abstraktisessa todellisuudessa. Ne ovat kiinnostuneita inhimillisen ajattelun luomista henkisistä välineistä, joiden avulla todellisuutta jäsennetään ja hallitaan. Ne ovat menetelmätieteitä ja tähdentävät teoreettista ajattelua. Ne luovat omaa todellisuuttaan tarjoten teorioita ja malleja, jotka filosofisia kysymyksiä herättäen sisältävät analogisuutta, vastaavuutta todellisuuteen. Todellisuus on jaettavissa fyysiseen todellisuuteen, empiriaan ja inhimillisesti arvoitettuun käytäntöön, praksikseen. (Lapin yliopisto 2005)

¹⁸ Reaalitieteet on yhteisnimitys luonnon- ja ihmistieteille. Luonnontieteet erittelevät, kuvaavat ja käsittelevät luonnonesineitä tavoitteena muodostaa niitä koskevia yleisiä, tutkimuksellisesti vahvistettuja lainalaisuuksia, joilla mahdollistuvat tieteelliset selitykset ja ennustukset (Lapin yliopisto 2005).

¹⁹ Ihmistieteet on yhteisnimitys humanistisille tieteille ja yhteiskuntatieteille. Ne tutkivat kulttuuriesineitä tuottaen kuvauksia, selityksiä ja ennustuksia ymmärtämisen näkökulmasta. Niiden mielenkiintona on praxis, inhimillisen merkityksenannon jäsentäminen, päämääriä itsessään sisältävä käytäntö. (Lapin yliopisto 2005)

²⁰ PPP (Public Private Partnership) Investointien toteuttamis- ja rahoittamistapa, jossa julkinen ja yksityinen sektori yhdistävät kumpikin oman erityisosaamisensa julkisten investointien toteuttamiseksi. PPP on yleisnimitys, joka voi pitää sisällään monenlaisia yhteistyömuotoja ja sovelluksia, jotka räätälöidään toteutettavan investoinnin mukaan. (Junnonen & Lindholm 1998)

Kovat palvelut luodaan tavallisesti koneilla ja rakenteilla teknisiä ja taloudellisia reunaehtoja noudattaen, kun taas pehmeisiin palveluihin päästään ottamalla koneissa ja rakenteissa huomioon inhimilliset vaatimukset (mahdollisuudet ja esteet) ja hyödyntämällä niiden toiminnalliset mahdollisuudet parhaalla tavalla (tarpeenmukainen ilmanvaihto tai huoltoväli, ennalta ehkäisevä konehuolto).

Esimerkiksi mahdollisimman vähällä energialla toimiva ja vähän tilaa vievä, mutta paljon ihmisiä kerralla nopeasti kuljettava hissi on kova palvelu. Sen helppo huollettavuus tai käytettävyyys kaikkine informatiivisine ominaisuuksineen kuten tiedotus odotusajan pituudesta, taikka korin estetiikka, turvallisuus, yms. luovat pehmeät palvelut.

Pehmeillä palveluilla tavoitellaan inhimillisen käyttäytymisen ja teknisen toiminnan samanaikaista ja vuorovaikutteista tehokkuutta esimerkiksi liittämällä loppukäyttäjille tyypilliset käyttäytymismallit teknologiseen toimintaan siten, että saavutetaan inhimillisesti miellyttävät ja teknistaloudellisesti tehokkaat olosuhteet, vältetään vääriä inhimillisen ja tekniikan toiminnan yhdistelmiä tai käyttö- ja huoltohenkilökunnan toimenpiteiden virhetulkintoja, kannustetaan ja tiedotetaan loppukäyttäjää teknologian tai rakenteiden oikeasta käytöstä ja huollosta, kehitetään teknologiaa ja sen käyttöoppaita, jotka edistävät teknologian tehokasta käyttöä. Koulutetaan loppukäyttäjistä esimerkiksi ”energiamanagereita” tai kuten Ässäkotien tapauksessa oli valittu ”vihermanagereiden” -ryhmä, jotka huolehtivat näissä esimerkkitapauksissa energiatehokkuudesta tai pihan vihreydestä ja samalla kannustavat ja opastavat muita asukkaita, miten näissä asioissa on meneteltävä.

Fysikaalisten, kemiallisten, yms. luonnontieteissä käytettävien mittareiden lisäksi taloustieteissä käytetyn mittarin, rahan rinnalle tai tilalle on tullut ja tulossa uusia mittareita ja siis vaihdon välineitä, joista päästökaupassa käytetty hiilidioksidi (CO₂) lienee yksi tunnetuimmista.

Kiinteistöjohtamisen²¹ eräs viimeaikaisista tutkimusaiheista on ollut teknisten, taloudellisten ja käyttäjiin liittyvien ’pehmeiden’ tekijöiden vaikuttavuuden selvittäminen kunkin tekijän kohdalla erikseen sekä niiden yhteisvaikutuksen tunnistaminen (Himanen 2004). Yhtä lailla kuin tieteellisessä keskustelussa uusimmassa kiinteistöalan kehitystyössä ns. ’pehmeiden’ palvelujen tarve ja kehitystyö ovat nousseet esille (’soft’ services, vrt. EuroFMworkplace -projekti²²). Niitä ei ole kehitetty vain tilapalvelujen näkökulmasta, vaan myös erityisesti kiinteistön hallintoon liittyvien, kustannusvaikutuksiltaan merkittävien kiinteistön hoito- ja huoltotehtävien tehostamiseksi. Myös esimerkiksi taloteknisten säätöteknologioiden (vrt. forgiving technology EBOB -projektissa²³) ja kiinteistö- ja taloteknisten elinkaaripalvelujen (’soft’ and ’hard’ building life cycle services²⁴) kehittäminen käyttää hyväkseen ’pehmeiden’ palvelujen ideaa. Käyttäjänäkökulman mukaanotto koko rakennuksen elinkaaren

²¹ Kiinteistöjohtaminen on määritelty yläkäsitteenä, joka käsittää: i) kiinteistösijoitus- ja varallisuuden johtamisen (assets management); ii) kiinteistön operatiivisen johtamisen (property management); iii) (toimi)tilajohtamisen (facilities management) (RAKLI 2001, TEPA – Tekniikan sanastokeskus termipankki, www.tsk.fi)

²² EuroFMworkplace projektissa ’soft’ services -termiä käytettiin julkaisemattomissa projektipapereissa ideoitaessa kiinteistöjohtamisen palvelutarjontaa normatiivisista lähtökohdista käsin (Normeilla tarkoitetaan sääntöjä tai määräyksiä. Normatiivisuus liittyy siis siihen, miten pitää toimia tai ajatella. Esimerkiksi logiikka ja matematiikka on usein tulkittu tässä mielessä yhtälailla normatiivisiksi kuin moraaliperiaatteet. Normatiivisen käsitettä käytetään usein myös hieman väljemmin tarkoitettaessa arvottavia periaatteita.)

²³ Forgiving technology:lla EBOB (Energy Efficient Office Buildings) -projektissa tarkoitettiin: ”The EBOB Forgiving Technology Control Application - specific strategies that integrate existing and new adaptable functions - was jointly developed in the project. The Control Application is executed in the EBOB Forgiving Technology Hardware Controller and interacts with the User Interface to give the office worker means to be in control.” (Project fact sheet 2003, Brisman, J., Lundberg, S. TAC Ab, www.ebob-pro.com/documents/, Himanen et al 2005)

aikaisten palvelujen tuottamisessa avaa uudet teknistaloudelliset perusteet sekä vanhojen palvelujen tehostamiselle että uusien luomiselle.

'Pehmeät' ja 'kovat' palvelut ovat vasta kehityskaarensa alussa eikä termien käyttö ole yleistä rakentamista koskevassa soveltavassa tieteessä²⁵.

Useanlaisia loppukäyttäjiä

Jos tuote tai palvelu saadaan viehättämään kuluttajan tarpeita tai toiveita tai yrityksen muuta asiakaskuntaa niin, että se ostetaan, sen kysyntä kasvaa. Termit kysyntälähtöinen ja tarvelähtöinen ovat edellä tulleet erotelluksi toisistaan. Taloustieteen paradigman mukaan kysyntä on riippuvainen ennen muuta hinnan vaihtelusta. Kysyntä on riippuvainen myös tarpeesta, joka on puolestaan riippuvainen elämän olosuhteista ja tapahtumista sekä tarjonnasta – tuotteista tai palveluista, jotka tyydyttävät tarpeen tai soveltuvat ratkaisemaan käsillä olevan puutteellisuudesta johtuvan ongelman. Tuotteen kysyntää ja sen riippuvuutta inhimillisestä tarpeesta kuvataan myös termeillä kuluttajälähtöinen, asiakaslähtöinen ja (loppu)käyttäjälähtöinen.

Loppukäyttäjät jaotellaan usein vähintään kolmeen ryhmään:

- ensisijaiset loppukäyttäjät, joilla tarkoitetaan yksilöä tai perhettä, joka asuu talossa tai asunnossa
- toissijaiset loppukäyttäjät, joilla tarkoitetaan asunnossa mahdollisesti työskenteleviä henkilöitä, kuten kodinhoitajia, siivoojia tai huoltomiehiä, taikka muita asunnon käyttäjiä, kuten sukulaisia ja ystäviä
- kolmannella sijalla ovat tertiäriset loppukäyttäjät, jotka vain välillisesti osallistuvat asunnon käyttöön, kuten yrityksen, kunnan tai kolmannen sektorin edustajat, jotka päättävät asumiseen liittyvistä asioista ja mahdollisesti rahoittavat niitä
- lisäksi voidaan ajatella, että yhteiskunnassa esimerkiksi naapurit ja kansalaisjärjestöt vaikuttavat asumiseen välillisesti ja he voitaisiin lukea omaksi käyttäjäryhmäkseen.

Asiakkuudet syntyvät maksavista asiakkaista. Kuluttaja ja asiakas ymmärretään tuotteen tai palvelun maksajaksi. Loppukäyttäjällä on tuotteen tai palvelun nautintaoikeus riippumatta hänen maksukyvystään tai -halustaan. Asukas (asuntojen ja asumispalvelujen ensisijainen loppukäyttäjä) ei kuitenkaan aina ole maksava asiakas, vaikka hänellä on asunnon nautintaoikeus, miksi ensisijainen loppukäyttäjä mielletään. Kysynnän katsotaan kasvavan myös, jos loppukäyttäjä kokee tuotteen tai palvelun tarpeelliseksi ja hyödylliseksi, vaikka hän ei suoranaisesti vaikuta markkinaan omalla (kulutus)käyttäytymisellään.

Kun on kehitetty käyttäjälähtöistä rakentamista, aina ei ole eroteltu, tarkoitetaanko asukasta eli ensisijaista loppukäyttäjää vai asiakasta, yrityksen tai muun organisaation edustajaa (tertiäristä loppukäyttäjää), joka päättää asiakkaansa (ensisijaisen loppukäyttäjän) puolesta.

²⁴ Talotekniikassa elinkaaripalvelujen luominen on hyvin uusi asia. Jako 'soft' and 'hard' services on tehty mm. NCC-konserniin kuuluvassa englantilaisessa yrityksessä, jossa puhtaasti teknisiin perusteisiin perustuvaa talotekniikkaa kutsutaan 'koviksi' palveluiksi ja käyttäjälähtöistä 'pehmeiksi' palveluiksi. 'Pehmeissä' palveluissa esimerkiksi palvelun vasteaika, sisäolosuhteen henkilökohtainen raja-arvo, tms. käyttäjän ominaisuuksiin perustuva tekijä määrittää palvelun tuottamiseen liittyvän tekniikan ominaisuudet ja toiminnan eli esim. nimellisarvot, tehon, toiminta-ajan, tms. 'Kovat' palvelut tuotetaan pelkästään teknistaloudellisin perustein, tosin nekin uudelleen elinkaarivaatimusten mukaan määrittäen.

²⁵ Englannissa temiä: soft service manager, on eräs kiinteistöjohtamisen yritys ryhtynyt käyttämään siivoustoiminnan johtamisesta, joka on yksi tilapalvelujen eniten kustannuksia vievä tehtävä.

Omakotitalon omistaja, joka asuu talossaan (owner occupied private housing) on tavallisesti sekä maksava asiakas että ensisijainen loppukäyttäjä. Toisessa ääripäässä ovat asumistuen nauttijat, jotka ovat ensisijaisia loppukäyttäjiä, mutta eivät kannata täyttää vastuuta asumisensa maksamisesta. Jo rivi- ja kerrostalotyyppeissä asunnoissa tilanne hämärtyy – sillä olipa kyse omistus- tai vuokra-asunnosta, maksava asiakas ja ensisijainen loppukäyttäjä voivat olla sama henkilö, mutta hän ei saa yksinään käyttää valtaa kaikissa investointiin ja käyttöön liittyvissä asioissa, joista vastaa rakennuttaja ja asunto-osaakeyhtiön edustusto.

Ensisijaisen loppukäyttäjän eli asukkaan mielipide perustuu asumiskokemukseen ja ratkaisee käyttökokemukseen perustuvan asukastyytyväisyyden. Tässä mielessä niin vuokratalon tai asuntotuotantoyhtiön omistaja, rakennuttaja ja asuntoyhtiö, asumispalvelujen tuottaja tai asumistuen myöntäjä ovat riippuvaisia ensisijaisen loppukäyttäjän mielipiteestä. Kuitenkin tarjonnalla on oma vaikutuksensa ensijaisen loppukäyttäjän mielipiteen muodostukseen, koska hän vertaa omaa tilannettaan joko siihen, mitä itse on saanut tai mitä muilla on – niin ylipäätään laadullisesti kuin toiminnallisesti, tunteellisesti, arvomaailman mukaisesti, jne. taikka hinnan tai hintalaatu-suhteen mukaan.

Käyttäjälähtöisyydestä yksilökeskeiseen

Käyttäjälähtöisyydellä joissakin yhteyksissä on tarkoitettu käyttäjälle räätälöityä tuotetta tai palvelua, jota kutsutaan ”massaräätälöinniksi²⁶” (kielikorvaan särähtävästi myös massakustomoinniksi). Termin voi ymmärtää harhaanjohtavasti massoilte räätälöidyksikin, vaikka termillä tarkoitetaan sitä, kuinka massatuotannossa kaikille sopivien tuotteiden tuotannosta siirrytään käyttäjille räätälöityihin tuotteisiin – säilyttäen siis massatuotanto, jonka edullisuus on perustunut samanlaisen tuottamiseen suuressa määrin.

Tietotekniikan piiristä on noussut yksilökeskeinen (user centric) tapa kehittää ympäristöä. Sen yksi kantava piirre on ajatus siitä, että yksilö päättää elämästään omien prioriteettiansa mukaan. Yksilökeskeiseen palveluun liitetään myös personointi (personalized computing), jonka tarkka määritelmä vielä puuttuu. Tarkoitus on kohdistaa palvelu yksilölle, kun tarve syntyy, oikeaan paikkaan ja aikaan. Yksilökeskeinen eli voisi sanoa asukaskeskeinen liiketoiminta, on alkanut kehittymään, jossa yksilön etu toimii ensisijaisena tuotteen tai palvelun ominaisuuksien määrittäjänä, vaikka edelleen pyritäänkin kaikkien osapuolien tavoitteiden toteutumaan (”win-win-win-win” -tilanteeseen²⁷). Tuotteen ja erityisesti palvelujen ominaisuudet määrittävät asiakkaan henkilökohtaisen tilanteen tai edun mukaisesti niin, että hän itse kantaa vastuun yhtä lailla kuin käyttää valtaa omista valinnoistaan, kuten esimerkiksi ostokäyttäytymisestään – luonnollisesti yhteiskunnan sääntöjen ja lakien sekä moraalisten normien sallimissa rajoissa. Tuotteiden ja palvelujen yhteydessä tarjolla oleva asiantuntijatieto sallii joko suoraan tai yhteistyössä asiantuntijan kanssa asiakkaan itse tehdä päätöksiä esimerkiksi häntä koskevasta terveydenhuollosta tai sairaudenhoidosta, koulutuksesta, jne. Esimerkiksi ei pelkästään koulu, vaan oppilas vaikuttaa siihen, mitä hän katsoo tärkeäksi oppia tai ei vain lääkäri, vaan potilas päättää, miten sairautta pitää hoitaa.

²⁶ Mass customization: The process of delivering wide-market goods and services that are customized to satisfy a specific customer need.

²⁷ Useamman toinen toistaan tukevan tekijän - ihminen, organisaatio, yhteiskunta ja ympäristö - positiivinen vuorovaikutus, joka luo kestävä menestyksen kaikille osapuolille. Win-win-win-win konsortio toimii älykkäästi, innovatiivisesti ja verkostoituneesti osana suurempaa kokonaisuutta ja kerää parhaat osaajat, kumppanit, asiakkaat ja sijoittajat, tehden erinomaista taloudellista tulosta.

Tämänkaltaisen tietojohtamiseen²⁸ perustuva asiantuntijoiden ja asukkaan aito vuoropuhelu vaikuttaisi asumisen laatuun asukkaan tarpeeseen ja käyttäytymiseen sopeutettujen ja kestävien täsmäratkaisujen löytymisen kautta, joka luo asumiskokemuksen. Sillä on väistämättä suoraan kestävästä kehitystä edistävä, energiatehokkuutta parantava vaikutus, koska asukkaat ovat osoittautuneet monesti asiantuntijoita halukkaammiksi näiden ratkaisujen suosijoiksi. Mahdollisesti sillä olisi käyttökustannuksia ja ehkä hintatasoakin alentava ja sosiaalisia suhteita vilkastuttava välillinen vaikutus. Nyt asumis- ja asuntotietoisuus on pitkälti vielä mainonnan luomien mielikuvien ja puutteellisen tiedon antamien uskomusten varassa. Tavoitellaan ensisijaisesti tiettyjen ratkaisujen tai palvelukokonaisuuksien myynninedistämistä, vaikkakin perimmiltään nykyaikainen valmistus tähtää asukkaan riittävän valinnanvapauden saavuttamiseen monipuolisella tuotesortimentilla.

Kilpailuilla markkinoilla kaikki tekijät vaikuttavat siihen, miten asukkaat käyttäytyvät. Tähän mennessä rakennuslalla kaikkien tekijöiden yhteinen vaikuttavuus on ennen muuta ratkaissut tuotannon edullisuuden vastuullisten rakennuttajien joukossa. Kilpailutilanne ei ole ollut niin kova, että hinta tai hinta-laatu-suhde olisi yksinään ratkaissut.

Erilaisten asuntojen kysyntää vertaillen asuntoja tarjoavat eivät välttämättä huomaa nykyaikaisen tarvelähtöisen asumisen vaatimuksia, koska kysyntälähtöinen tarkastelu ei puutu mitenkään asuntojen laatuun.

²⁸ Tietojohtaminen tarkoittaa periaatteita sekä tekniikoita, prosesseja ja käytäntöjä, joiden mukaan tiedon ja tietämyksen luominen, haku, levittäminen ja hyödyntäminen organisaatiossa, organisaatioiden välillä ja organisaation toiminta- ja yhteistyöverkostoissa on järjestetty (Pöysti 2009)

Kiinteistöliiketoiminnan paradigman laajennus

Kaupunkikylä -hankkeen tavoitteena oli kehittää vuokra-asumista muun muassa (kestävä kehitys, sähköiset palvelut, vihreä ja älytalo-ominaisuudet) keskittymällä asukkaiden tyytyväisyyden parantamiseen ja etsimällä korkeatasoisia asuntoratkaisuja, jotka voidaan toteuttaa kohtuullisin kustannuksin. Kaupunkikylä -asukaskysely on paneutunut sekä asumispalvelujen että asunnon laadun mittaamiseen ja tuottanut niistä ensi kertaa Ässäkodeissa – heti S-Asunnot Oy:n ensimmäisessä asuntokohteessa – mitattua tietoa.

Ässäkodit tänään

S-Asunnot Oy:n toim.joht. Risto Pontela kirjoittaa yrityksen kotisivuilla:

”Ihmisten yksinäistymisen ja yleisen turvattomuuden lisääntyessä 1990-luvulla nopeasti totesimme, että vuokra-asumista ja yleensä kaupunkimaisia asumisyhteisöjä on kehitettävä monipuolisesti. Päätimme keskittyä asumisen tuottamiseen emmekä vain asuntojen rakentamiseen. Siksi palkkaamme jokaiseen kohteeseemme työntekijän, jota kutsumme isännäksi tai emännäksi. Hänen tehtävänä on huolehtia siitä, että jokaisella asukkaallamme on rauhallinen ja siisti asumisympäristö. Hän myös järjestää yhdessä asukkaiden kanssa sellaista vapaa-ajantoimintaa, mitä asukkaat toivovat. Isäntä puuttuu tarvittaviin asioihin välittömästi. Ensimmäinen kohteemme Malmilla on toiminut nyt lähes kaksi vuotta ja käytäntö on osoittanut, että ihmiset viihtyvät ja tuntevat asumisyhteisönsä hyväksi.”

S-Asunnot Oy:n kotisivuilla todetaan myös, että Ässäkotien isäntä kannustaa asukkaita yhteisöllisyyteen. Hän vastaa mm. asukasturvallisuudesta, uusien asukkaiden haastattelusta ja ilkeiden ehkäisystä. Isännän toiminta perustuu henkilökohtaiseen kontaktiin – siihen, että hän tuntee asukkaat.

Ensinnäkin Ässäkodeissa yhdistetään asuntotarjontaan perinteisiä yhteiskunnan tarjoamia sosiaalisia palveluja asukasneuvonnan tapaan asukkaan tarpeiden mukaan. Lisäksi isännän tai emännän palkkaaminen tarkoittaa kokopäiväistä (joskus koko-aikaiseksikin virheellisesti miellettyä) palvelua ja se yhdessä vapaa-ajan toiminnan järjestämisen kanssa on enemmän, mitä asukasneuvonta tavallisesti tuottaa. Alkuun panevana voimana Ässäkodeissa on ollut Settlementiliikkeen arvot, erityisesti toiminnalliseen yhteisöllisyyteen liittyvät (Luku ”Settlementiasuminen”). Sen lähimmäisen rakkaudelle, yhteisöllisyydelle ja erilaisten ihmisten väliselle yhteistyölle perustuva arvopohja on kestävä ja edelleen ajankohtainen. Niin settlementiliike kuin Ässäkotien palvelujen tuottaja Suomen Ässäkodit Oy haluaa uudistaa toimintaansa niin, että se nivoutuu suomalaisen nyky-yhteiskunnan yhteistyötapoihin ja vastaa asukkaiden tarpeisiin.

Kiinteistöliiketoiminnallinen ote Ässäkotien tuottamiseen

Kiinteistöliiketoiminta (real estate business, real property business) tarkoittaa kiinteistön omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyviä toimintoja, joilla on liiketaloudelliset tavoitteet. Sen ydinajatuksena on luoda lisäarvoa tuottavia palveluja kiinteistön käyttäjille ja sitä kautta tuottoja kiinteistön omistajille ja kiinteistösijoittajille kiinteistön elinkaaren aikana (TEPA – Tekniikan sanastokeskuksen termipankki, www.tsk.fi). Kiinteistöliiketoiminta perustuu liiketaloudellisten

periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti harjoitettuun kiinteistönpitoon. Kiinteistöliiketoiminta sisältää seuraavia toimintoja: kiinteistökehitys, rakennuttaminen, kiinteistösijoittaminen, kiinteistökauppa, vuokraus, kiinteistöhallinto, kiinteistön ylläpito ja käyttäjätoiminnot.

Kiinteistöliiketoimintaan liittyvän johtamisen eli kiinteistöjohtamisen (real estate management) perusteisiin (perusparadigmaan) kuuluu sen ymmärtäminen kolmen osa-alueen yläkäsitteeksi: i) kiinteistösijoitus- ja varallisuuden johtaminen (asset management)²⁹; ii) kiinteistön operatiivinen johtaminen (property management)³⁰; iii) (toimi)tilajohtaminen (facilities management)³¹ (Kuva 20).

Kiinteistöliiketoiminnan paradigmassa S-Asunnot Oy rakennuttajaorganisaationa³² sijoittuu kiinteistön operatiivisen johtamisen osa-alueeseen (property management). Kiinteistön operatiivisen johtamisen synonyymina käytetään kiinteistökohteen johtamista. S-Asunnot Oy:n toiminta on vuokratalojohtamista. S-Asunnot Oy:n tehtäviin rakennuttajaorganisaationa ovat kuuluneet mm. suunnittelun teettäminen ja lupasasioiden hoitaminen ja se on toiminut rakennushankkeen tilaajana. Sen resurssit eivät nykyisellään ole riittäneet kaikkien kiinteistön operatiiviseen johtamiseen liittyvien tehtävien hoitoon ko. organisaation sisällä, vaan sen menestys pohjaa taitavasti hoidettuihin alihankintoihin (Himanen 2009). Se on siis kiinteistön operatiivisen johtamisen osalta riippuvainen myös muiden osaamisesta (Luku ”Määräysten tarve”).

S-Asunnot Oy:n omistavat Suomen Setlementtiliitto ry., Setlementtinuorten liitto ry. ja Kalliolan Setlementti voivat luottaa monissa kiinteistösijoitus- ja varallisuuden johtamiseen eli kiinteistöomaisuuden (Ässäkotien) hallintaan ja hoitoon liittyvissä asioissa (asset management) S-Asunnot Oy:yn ja sen hallituksen kyvykkääseen toimintaan. Kiinteistöjohtamisen paradigman mukaisesti niin kiinteistön operatiivinen johtaminen kuin kiinteistösijoitus- ja varallisuuden johtaminen menevät käytännössä

²⁹ a) kiinteistösijoitusjohtaminen; kiinteistövarallisuuden johtaminen; kiinteistöomaisuudenhoito on kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistösijoitusalkun rakenteen toteutuksesta ostamalla, myymällä tai kehittämällä yksittäisiä kiinteistöjä tai niiden osia sekä seuraamalla ja ohjaamalla kiinteistöjen kannattavuutta. Sille läheisiä termejä ovat kiinteistösijoittaminen, kiinteistökehitys, kiinteistön osto ja myynti. Englannin termi ‘asset management’ viittaa laajempaan käsitteeseen, jota käytetään yhden varallisuuslajin (englanniksi asset) johtamisesta tai omaisuuden hoidosta. (TEPA – Tekniikan sanastokeskuksen termipankki, www.tsk.fi)

b) yksittäisen sijoituskohteen tuoton johtamista tai yleistä kiinteistövarallisuuden taloudellisen kannattavuuden turvaamista. Asset Manager (kiinteistösijoitusjohtaja, kiinteistösijoituspäällikkö, kiinteistöjohtaja) vastaa kiinteistöjen strategioiden luomisesta, tekee pidä / myy -päätöksiä, investointi- sekä markkina-analyysijä, seuraa kohteiden kannattavuutta jne. Se korostaa pääomanäkökulmaa ja on sijoittajan näkökulma kiinteistöjohtamiseen. (www.kti.fi)

³⁰ a) kiinteistökohteen johtaminen; operatiivinen kiinteistöjohtaminen on kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistön tai sen osan käytettävyydestä ja arvon kehittämisestä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet. Kiinteistökohteen johtamisessa pyritään ohjaamaan erityisesti kiinteistön hallintaan (kiinteistönomistusta ja vuokrausta) ja kiinteistön ylläpitoon liittyviä toimintoja kiinteistönomistajan näkökulmasta. Kiinteistökohteen johtamisesta huolehtivat suomalaisissa yrityksissä tyypillisesti kiinteistö- ja kohdepäälliköt. (TEPA – Tekniikan sanastokeskuksen termipankki, www.tsk.fi)

b) kiinteistöhallinto (KiinteistösananastoViitanen & Huuhtanen 2007).

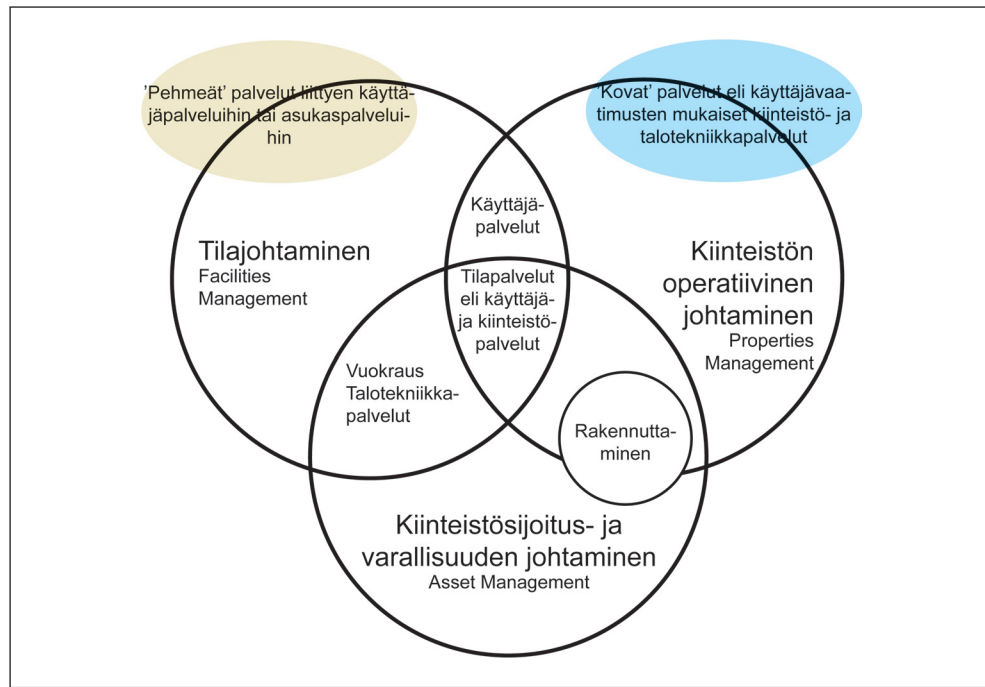
c) kiinteistön ylläpitoon liittyvien toimintojen johtamista. Kansainvälisessä käytännössä sen toimintakenttään kuuluvat lähinnä kiinteistöjen teknisen, taloudellisen ja hallinnollisen isännöinnin tehtävät, sisältäen vastuut kiinteistöjen vuokrauksesta ja käyttöasteesta. (www.kti.fi)

³¹ a) toimitilajohtaminen; tilajohtaminen on kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tilojen hankkimisesta ja kehittämisestä sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluista, jotka puolestaan muodostavat yhdessä tilapalvelut. Tilapalvelujen sisältö vaihtelee organisaatiokohtaisesti, ja niistä sovitaan yleensä erikseen joko vuokrasopimuksessa tai erillisessä palvelusopimuksessa. (TEPA – Tekniikan sanastokeskuksen termipankki, www.tsk.fi)

b) käyttäjälähtöistä toimitilajohtamista, mikä sisältää sekä itse tilojen että niihin liittyvien palvelujen ja järjestelmien johtamisen. (www.kti.fi)

c) Suomessa on ollut käytössä pitkään termi toimitilajohtaminen, vaikka FM-tyyppistä toimintaa harjoitetaan myös asuntopuolella. (Raklin kiinteistösananasto 2001)

³² Raklin kiinteistösananastossa (2001) rakennuttaminen luetaan kuuluvaksi kiinteistönpitoon eli kiinteistön operatiiviseen johtamiseen.



Kuva 23. Kiinteistöliiketoiminnan jako kolmeen toimikenttään

monesti päällekkäin tai toisin sanoen niitä on vaikea selväpiirteisesti erottaa toisistaan (Kuva 20)

Rakennusalaaksi pitkään käsitettiin rakennuttaminen ja rakentaminen, jotka ovat S-Asunnot Oy ydintoimintaa. Kiinteistöliiketoiminta (real estate business) tai kiinteistöjohtaminen (real estate management) rantautuivat Suomeen 1980-luvulla Hollannin kautta Yhdysvalloista – juuri ennen 1990-luvun lamaa, joka koetteli kiinteistöliiketoimintaa ankaralla kädellä. Silloin mm. kiinteistöjohtamisen koulutus aloitettiin Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla professori Kari I. Leväisen johdolla ja professori Juhani Kiiraan johtamaa rakennusosaston rakentamistalouden opetusta laajennettiin käsittämään myös kiinteistön elinkaaren muihinkin kuin investointivaiheeseen liittyviä tehtäviä. Kiinteistö- ja rakennusalaan (KIRA-alaan) käsitetään nykyään kuuluvan sekä rakentaminen että rakennuksen käyttö eri intressiryhmien etujen mukaisesti. Näitä intressiryhmiä ovat perinteiset rakennuttajat ja rakentajat (urakoitsijat) sekä rakennusteollisuus, kiinteistösijoittajat ja -omistajat, kiinteistöpalvelujen tuottajat sekä rakennuksen eri käyttäjäryhmät: vuokralaiset, tilapalvelujen tuottajat, loppukäyttäjät, kansalaisjärjestöt ja naapurit.

Ässäkotien palvelutoiminnan eriyttäminen Suomen Ässäkodit Oy:ksi rakennuttamiseen keskittyvästä S-Asunnot Oy:stä, noudattaa kiinteistöjohtamisen tieteellistä jakoa eri osa-alueisiin (vrt. Kuva 21). Suomen Ässäkodit Oy:ssä työskentelevä isäntä tai emäntä tuottaa asumispalveluja, jotka voidaan lukea kuuluviksi tilapalveluihin, joita tuotetaan minkä tahansa tilapalvelutuottajan tapaan tilajohtamisen piirissä.

Samaa jakoa, joka eriyttää palvelutoiminnan kiinteistön operatiivisesta johtamisesta ja kiinteistösijoitus- ja varallisuuden johtamisesta eli kiinteistöomaisuuden hallinnasta ja -hoidosta noudattaa selvitysmies Seppo Niemelän (2008) esittelemä settlementtiliikkeen keskusjärjestöä koskeva uudistamismalli, jonka mukaan suositellaan settlementtiasumisesta seuraavaa:

”Luonteva settlementtiasumisen kokonaisuus syntyy, jos (1) liiton omistama S-Asunnot Oy keskittyy rakentamiseen ja kiinteistöihin, (2) paikalliset settlementit ottavat vastuun oman alueensa yhteisöllisestä asumisesta sekä S-Asunnoissa (Ässäkodit raportioijan kommentti) että muissa asumiskohteissa ja (3) Settlementtiliitto organisoii

koko settlementtiasumisen kehittämisen ja asumispalveluita tarjoavien settlementtien tukemisen ja kouluttamisen.”

Tulisiko S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n yhdessä ja yleisemminkin asuntotuotannon ja -rakennuttamisen sekä asumispalveluliiketoiminnan yhteydessä puhua asumisjohtamisesta (Kuva 24). On käytetty myös termiä vuokratalojohtaminen vuokra-asuintalojen hallinnasta. S-Asunnot Oy ja Suomen Ässäkodit Oy haluavat korostaa, että heidän toimintansa on enemmän asumisen kuin vuokraamisen tuottamista.

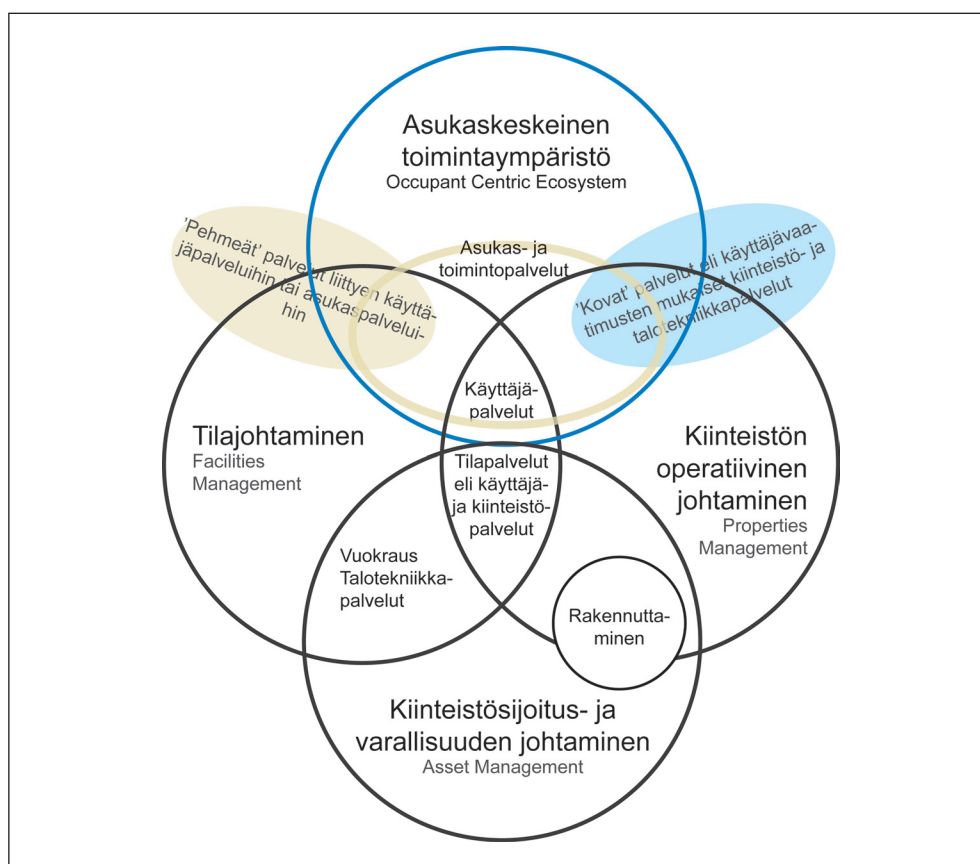
Asukaskeskeinen toimintaympäristö asumistietoisuudesta kiinni

Seuraavassa tarkastellaan sitä, mihin Suomen Ässäkodit Oy:n tarjoamat tila- tai asumispalvelut voidaan myös sijoittaa kiinteistöalan teoriassa.

Asukaskeskeinen toimintaympäristö kunniaan

Niin settlementtiliike kuin Suomen Ässäkodit Oy omaavat vahvan potentiaalin uusien 'pehmeiden' palvelujen tuottamiseen sekä vapaaehtoiselta että liiketoiminnalliselta pohjalta tai esimerkiksi uudella S-Asunnot Oy:ssä ja Suomen Ässäkodit Oy:ssä kehitetyllä sosiaalisen ja yleishyödyllisen yritystoiminnan liiketoiminnan mallilla (vrt. Luvut "Settlementtiasuminen", "Kovat ja pehmeät").

Kansainvälisen kiinteistöliiketoiminnan kehitystrendien viitekehyksestä tarkasteltuna ja Kaupunkikylä -asukaskyselyn tuloksen valossa, Suomen Ässäkodit Oy:n



Kuva 24. Käyttäjakeskeisen (user centric) tai asukaskeskeisen (occupant centric) toimintaympäristön (ecosystem) lisäys kiinteistöjohtamisen paradigmaan

omaksuma settlementtitoiminnan arvoihin perustuva, laaja-alainen näkemys asumisen palvelujen tuottamisesta ja edelleen kehittämisestä painottuu vahvasti ns. 'pehmeisiin' tilapalveluihin ('soft' services). Kuten edellä todettiin Suomen Ässäkodit Oy:n toiminta osittain vastaa tilajohtamisen palvelujen tuottamisen periaatteita, mutta sen asukaskeskeinen ote antaa aihetta ja oikeutuksen nostaa asukaskeskeinen liiketoiminta omaksi kiinteistöliiketoiminnan ja kiinteistöjohtamisen osaksi (Kuva 23). Muiden käyttäjälähtöiseen rakentamiseen liittyvien projektien (vrt. Rembrant, CUBE, Serve ja Tila -teknologiaohjelmien) tulokset edesauttavat myös ao. kiinteistöjohtamisen paradigman laajentamisen perustelua.

Miten kovat ja pehmeät arvot kohtaavat kiinteistöjohtamisessa

Joutuu kysymään Kuluttajatutkimuslaitoksen tutkimuspäällikön tavoin, onko käyttäjälähtöisen rakentamisen aihepiiri KIRA-alan toimijoiden mielestä jo kaluttu loppuun ja asumistietoisuuden lisäämiseen tähtäviä syventäviä työ asunnon ja asumispalvelujen kehittämisessä tästä edes tarpeetonta ennen kuin sen kehittäminen on alkanutkaan.

Yhtä lailla kuin on ikaikainen totuus, että ihminen ei tule toimeen ilman elävää muuta luontoa, on selvää, että rakentaminen on aina palvellut ihmisen tarpeita. Uutta asukaskeskeisessä liiketoiminnassa on siirtyminen tuotantoedellytysten sanelemasta toiminnasta käyttäjätarpeiden ja -toiveiden toteuttamiseen niin, että käyttäjävaatimukset ja toteutusedellytykset kohtaavat ja ovat tasapainossa. *Asumistietoisuuden lisääntyminen niin asukkaiden keskuudessa kuin asunto- ja asumispalvelutuotannossa tarkoittaa tietoista toimintaa, jolla tähän asti hiljaisena tietona³³ ollut asiantuntemus nostetaan yleiseen tietoon (eksplisiittiseksi).*

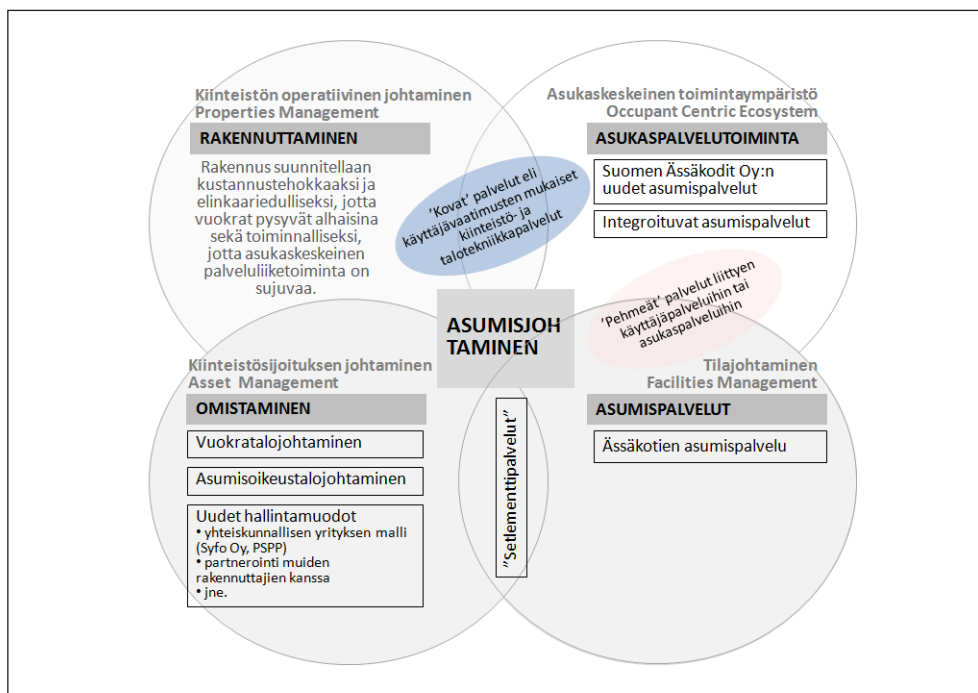
Monimuotoinen asuminen edellyttää monimuotoisia palveluja kuten sähköisiä ja / tai kotiin tuotavia, lähikauppojen tai isojen kauppakeskusten vaikkapa "ideaparkkien" tarjoamia. Asuinalueen riittävillä päivittäispalveluilla on tärkeä rooli ihmisten arkipäivän sujumisessa. Ajatellaan, että vanhuksilla on hyvät mahdollisuudet asua itsenäisesti pitkään omassa kodissaan, jos he ovat palvelujen äärellä. Jos palvelut sijaitsevat jalankulkuetäisyydellä, ne vähentävät autoliikennettä. Lähiöistä katoavat palvelut ovat saattaneet V. Himasen ja M. Himasen tekemien tutkimusten³⁴ mukaan jotkut kaupunkilaiset maalaisten kanssa samaan asemaan palvelujen saavuttamattomuuden suhteen (Himanen 2008).

Suurin osa vastaajista on tyytyväinen kaikkiin Suomen Ässäkodit Oy:n tarjoamiin palveluihin. Kaupunkikylä -hankkeen yhteydessä on käynyt ilmi, että Suomen Settlementtiliiton³⁵ piirissä on muitakin voimaannuttavia palveluja kuin Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalvelut. Niitä tarjoavat tietenkin muutkin tahot, joiden joukossa on myös liiketaloudellisista lähtökohdista toimivia. Suomen Settlementtiliitossa, Syfo

³³ Hiljaisella tiedolla tarkoitetaan hyvin henkilökohtaista tietoa, jota on vaikea jakaa. Se voi sisältää esimerkiksi jonkin taidon, mitä ei voi helposti selostaa tekstinä ja kädestä pitäen opettaminenkin on vaikeaa. Hiljainen tieto on kokemuksen ja kehon tietoa. Käsitteen loi alun perin filosofi Michael Polanyi. Käsitteen toi suomalaiseen keskusteluun Hannele Koivunen teoksessaan Hiljainen tieto (1997), jossa hän käänsi englannin tacit knowledge -käsitteen hiljaiseksi tiedoksi. Hiljaisen tiedon vastakohta on eksplisiittinen eli käsitteellinen tieto, jota voidaan prosessoida ja tallentaa suhteellisen helposti samoin kuin viestiä ja jakaa. Asiantuntijatieto on osittain hiljaista tietoa, osittain eksplisiittistä tietoa, joka voidaan kirjoittaa alan kirjoihin.

³⁴ the EU 5th FP project Elderathome, The Prerequisites of the Elderly for living at home: Criteria for Dwellings, Surroundings and Facilities (QLK6-CT-200-00405) in co-operation with the EU 5th FP project ARTS, Actions on the integration of Rural Transport Systems (2000-GRD2-200-30307, www.rural-transport.net)

³⁵ Suomen Settlementtiliitto on sivistys- ja sosiaalityötä tekevä kansalaisjärjestö. Liitto on jäsenyhteisöjensä keskusjärjestö. Jäsenyhteisöjen palveluksessa on yli 3000 palkattua työntekijää ja lukuisa joukko vapaaehtoisia. Toimintamuotoja ovat lapsi- ja nuorisotyö (mukana vuosittain yli 20 000 lasta ja nuorta), kansalais- ja kansanopistotoiminta (vuosittain yli 75 000 opiskelijaa), seniori- ja vanhustyö, päihdetyö, asumisen palvelut, kansalaistoiminta- ja vapaaehtoistyö, monikulttuurinen työ, rikosuhripäivystys ja sovittelutoiminta sekä kriisityö. (Suomen Settlementtiliitto 90 vuotta, 2008)



Kuva 25. Kiinteistöjohtamisen paradigman sovellus asumisjohtamiseen, joka käsittää asuntotuotannon johtamisen (kiinteistösijoitus- ja varallisuuden ja kiinteistön operatiivinen johtaminen) lisäksi asuntopalveluliiketoiminnan (tilajohtaminen).

Oy:ssa palveluliiketoimintaan on kehitetty sosiaalinen tilinpito – menetelmä sosiaalisten, yhteiskunnallisten ja ekologisten tulosten osoittamiseen (www.syfo.fi/). Syfo Oy toimii yleishyödyllisen yrityksen ja yhteiskunnallisen yritystoiminnan asiantuntijana, jonka voitonjakoa on rajoitettu yhtiöjärjestyksessä³⁶.

Asumistietoisuuteen kuuluu ymmärrys, ei vain asumispalveluiden merkityksestä, vaan fyysisen ympäristön merkityksestä kodin luomisessa, arkirutiinien helpottumisessa taikka erityisryhmien kotona itsenäisesti selviytymisessä (Luku "Muutosten tekeminen ja asumistietoisuus").

Esteettömyys on selkeä esimerkki fyysisen ympäristön merkityksestä asumisen helpottamisessa myös sosiaalisessa ja psykologisessa mielessä, kun se tekee mahdolliseksi tavoittaa toisia ihmisiä, palveluja ja virkistystä helposti tai tarjoaa edellytykset oman itsensä toteuttamiseen tai sallii valinnanvapauden. Ympäristöpsykologia, Design-for-All tai stressittömän ympäristön luomisen periaatteet, elinkaariratkaisut, yksilökeskeiset liiketoimintamallit yms. ihmistieteelliset lähestymistavat (Kuva 1) sisältävät äärettömän määrän tietoa myös siitä, kuinka asunnon fyysiset ominaisuudet (arkkitehtuuri, rakenteet, talotekniikka, jne.) tulee suunnitella ja rakentaa, jotta ne tukevat asumista.

Asiantuntijatiedon ja Kaupunkikylä -asukaskyselyn tulosten valossa Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalvelutoiminta voi olla tehokasta, jos asunnot on alun perin suunniteltu palveluliiketoimintaa tai asumistoimintaa tukeviksi, (erityis)asumiseen parhaiten soveltuviksi ja

³⁶ Yleishyödyllinen, rajoitetun voitonjaon osakeyhtiö on yhteiskunnallinen innovaatio, josta on esimerkkejä Isosta-Britanniasta ja Ruotsista. Britanniassa luotiin vuonna 2005 uusi yhtiömuoto, Community Interest Company (CIC). Tällä hetkellä CIC-yhtiöitä on rekisteröity lähes 2200. Sikälaisessä mallissa yleishyödyllisyys merkitsee voitonjaon rajoituksia ja korostettua läpinäkyvyyttä yhtiön toiminnassa. Suomen lainsäädäntö ei vielä tunne tällaista yhtiömuotoa.

Syksyllä 2008 Syfo Oy:n kanta- ja sijoitusosakkeiden suunnattu anti oli käynnissä. Se oli tietojen mukaan ensimmäinen kerta Suomessa, kun rajoitetun voitonjaon osakeyhtiö hakee pääomarahoitusta osakeannilla. Osakeannin tarkoituksena on auttaa vakiinnuttamaan yhtiön toiminta inhimillisesti kestävä kehityksen edistämiseksi, kertoo toimitusjohtaja Jaana Merenmies.

eritoten taloudelliseksi käyttää, mikä alentaa asumiskustannuksia heikotuloisille tarkoitetussa asumisessa (Kuva 24).

Kun seuraa nykyistä (2009) käyttäjäkeskeisyyttä korostavaa argumentointia, on syytä jo muistuttaa, että se ei tarkoita tekniikan edellytysten täyttämisen unohtamista. Väite, että teknisesti kaikki olisi nykyään mahdollista, on monella tekniikan alalla liikaa luvattu. Kaupunkikylä -hankkeen selvitykset (Himanen 2009, Lehto & Himanen 2009) yhdessä asukaskyselyn kanssa ovatkin osoittaneet näiden kahden uuden palvelumuodon – vuokrakiinteistön operatiivisen ja tilajohtamisen asumispalvelujen – yhteistoiminnan välttämättömäksi.

S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n toimintaa johdetaan omistajan arvoista ja näiden kahden organisaation tulisi toimia toisiaan voimaannuttaen: tuotetaan korkealaatuisia ja halpoja asuntoja ja korkealuokkaisia asumispalveluja, jotta voidaan tuottaa hyvää asumista. Tämä yhteistyö tarjoaa merkittävän potentiaalin suomalaisen asumisen kehittämiseen niin yhteiskunnan kuin yksilön kannalta entistä paremmaksi (vrt. Kiinteistöliiton esittämä ajatus Suomesta asumisen mallimaana). S-Asunnot Oy ja Suomen Ässäkodit Oy ovat tässä mielessä kansallisessa kärjessä omaperäisine ajatuksineen, joille on kansainvälisessä KIRA-alan kehitystyössä löydettävissä oma selkeä paikkansa.

S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n rajallisten resurssiensa vuoksi Ässäkotien asumistuotannossa korostuvat rakennuttaminen ja tietyt asumispalvelut (Kuva 24). Ne täydentävät toisiaan, mutta eivät voi kompensoida toistensa vajavuuksia. Tuotteen tai palvelun ylivertaisuutta ei voi saavuttaa, jos heikkouksia ilmenee. Hyvät ominaisuudet eivät kompensoi tuotteen huonoja kohtia (Himanen 2003). Nykyaikainen toiminta edellyttää korkeaa laatua kaikessa toiminnassa.

Yhtä lailla kuin S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n toiminnan kohdalla voi yleisemminkin asuntotuotannon ja asumispalveluliiketoiminnan kohdalla kysyä pystyvätkö yhteiskäyttöiset tilat ja korkealuokkaiset asumispalvelut kompensoimaan asukkaan kokeman pienen asunnon ahtaudesta tai muista laatuvaajeista johtuvan harmin.

Tämän tutkimuksen mukaan tiedämme, että puolet vastaajista haluaa lisätilaa ja että yhteiskäyttöisiä tiloja halutaan juhlatilaksi, mutta ei esimerkiksi ystävän tai sukulaisen yöpymiseen. Eli näyttäisi siltä, että yhteiskäyttöiset tilat eivät voi ainakaan nykyisen tapakulttuurin vallitessa korvata kokonaan kodin ahtautta.

Tuotekehityksen opeista tiedämme, että muilla korkeilla ominaisuuksilla ei voida kompensoida tuotteessa tai palvelussa olevaa virhettä (esim. Himanen 2003). Joten sen mukaan asumispalvelut tai muut hyvät ominaisuudet eivät voi korvata tai kompensoida jotakin asunnon laadun heikkoutta, ei ahtautta eikä esimerkiksi suomalaiselle kerrostaloasuntokannalle tyypillisiä ääni- tai sisäilmaongelmia.

Näyttää siltä, että settlementiasuminen pohjautuu auttajan eli asumisen tarjoajan arvoihin (kristillisiin, mutta ei kirkollisiin), eikä puutu asukkaan arvoihin. Näin on myös yrityselämässä, jossa asiakas on aina oikeassa, mutta yrityksessä toimitaan tiettyjen arvojen mukaan yhteen hiileen puhaltaen.

Asumispalvelujen tuottamisessa tuottajan arvomaailma näkyy. Suomen Ässäkodit Oy:ssä on luotettu henkilöstön kykyyn ja onnistuttu rekrytoimaan ainakin Malmin ässäkotilaisten mielestä oikeita henkilöitä (Luku "Asumispalvelujen laatu"). Ei välttämättä ole tarpeen, että tuottajan ja asukkaan arvot ovat samat. Tärkeää on, että tuottaja tunnistaa, tiedostaa ja hyväksyy ja on opetellut ne arvot, jotka yrityksen taholta yhdessä työntekijöiden kanssa on luotu. Tyytymättömyys pohjautuu usein pelkoon, joka puolestaan syntyy tietämättömyydestä tai muusta epävarmuudesta. Asukaskysely paljasti, että vaikka tiedon kulussa ei varsinaisesti ole puutteita, sen verran on parantamisen varaa, että viesti voisi olla nykyistä ristiriidattomampaa eli eri toimijoiden viesti sama.

Kaupunkikylä -hankkeen muissa työosuuksissa on johduttu kysymään, kuinka pitkälle Suomen Ässäkodit Oy:n ja S-Asunnot Oy:n työntekijöiden tarmo riittää, jos

asumispalvelua ei saada riittävän tulorahoituksen piiriin asumispalveluliiketoiminnan luomisella ja vuokratalojohdamisen liiketoiminnan täysimittaisella käynnistämällä (Himanen 2009)?

KIRA-alaa pidetään lokaalina eli paikallisena liiketoimintana, mutta juuri nämä uudet asumispalvelut eli pehmeät tilapalvelut omaavat mahdollisuuden kehittää alaa kansainväliseksi – samaan tapaan kuin ilmastollisista olosuhteista riippumaton taloautomaatio on tehnyt. Ne tulee saattaa osaksi asumisen kehittämistä Suomea laajemmalle hyödyntämällä ao. globaali potentiaali. Vastaavaa kehitystyötä on maassamme tehty VVO -konsernissa sosiaalisen vuokra-asumisen johtamiseen liittyen CECOD-HASin (Euroopan yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä edustava järjestö, the European Liaison Committee For Social Housing) kanssa (EU15 asumisen tutkimus 2007).



Kuva: Mervi Himanen

Malmin ässäkotilaisten asumisestaan antaman arvion yhteenveto

Vuokralle asumaan

Asukkailla oli myönteiset syyt valita Ässäkoti vuokra-asunnokseen. Asunnottomuus ja edullisen asunnon tarve on kuitenkin ilmeisin syy Ässäkoteihin muuttoon. Kolmannes oli halunnut muuttaa Ässäkoteihin toisesta vuokratyhtiöstä.

Suurin osa kyselyyn vastaajista ($\frac{2}{3}$) suosittelisi Ässäkoteja ystävälleen.

Suuri osa ässäkotilaisista saa tiedon uudesta asumismahdollisuudestaan tuttavaltaan. 40 % oli kuullut Ässäkodeista tuttavalta ja neljännes hakemuksista tulee nykyisten asukkaiden suosituksesta.

Kaikkiin asunnon hakuun liittyviin sähköisiin ja muihin palveluihin ollaan tyytyväisiä. Niin asunnon haku kuin palvelujen käyttö koetaan helpoksi.

Toiveasuminen

Ässäkodit tarjoavat asukkailleen kokopäiväisen emännän tai isännän palvelut. Sosiaalinen isännöinti on asukkaiden kohtaamista arjen ongelmissa ja onnessa sekä yhteisöllisyyden luomista. Malmin Ässäkotien tapauksessa isäntä asuu talossa. Tähän palvelumuotoon ollaan kaikin puolin tyytyväisiä.

Yli puolelle vastaajista vuokralla asuminen on vakiintunut asumismuoto. Muille se on elämäntilanteen sanelema väliaikainen ratkaisu. Noin puolet vastaajista haaveilee muuttavansa pääasiassa edelleen vuokra-asuntoon.

Noin puolet vastaajista asuisi nykyistä paremmin, jos siihen olisi varaa ja puolet vastaajista käyttäisi rahat muuten. Vuokra oli yli puolen mielestä suuri (60 %) eikä sopiva vuonna 2007. Esimerkiksi Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa miltei puolet (46 %) oli vuokraan tyytyväinen, mutta sielläkin tyytymättömyys oli lisääntymässä jo vuonna 2005 (Korhonen & Takala 2007). Talon isäntä on kokenut asumisneuvonnan hankalaksi vähentyvän sosiaaliturvan vuoksi.

Viestiminen

Eniten ollaan yhteydessä lapsiin, sukulaisiin sekä ystäviin ja naapureihin. Kuten tavallista suomalaisten keskuudessa sosiaalityöntekijöihin ei olla juurikaan yhteydessä. Sen sijaan terveydenhoitohenkilökuntaan yhteydessä yli kolmannes on yhteydessä joko käymällä tai soittamalla. Yksityiskohtana voidaan mainita, että moni asukas on yhteydessä isäntään melkein yhtä usein kuin lähisukulaisiin.

Yhtä lukuun ottamatta kaikilla vastaajilla oli kännykkä ja 62 %:lla vastaajista oli kotitietokone, jota he käyttivät usein tai ainakin kerran viikossa. Lisäksi neljännes käytti asukastilassa olevaa yhteiskäyttöistä tietokonetta. Tietokonetta käytettiin moniin eri tarkoituksiin eikä vähiten tiedon hankintaan ja yhteydenpitoon sekä asiointiin ja palvelujen hankintaan.

Viihtyminen ja yhteisöllisyys

Ässäkodeissa noudatetaan niin sanottua varhaisen puuttumisen periaatetta mahdollisten järjestyshäiriöiden tai vuokratilanteiden hoidossa. Siihen ollaan tyytyväisiä ja halutaan, että isäntä tai emäntä puuttuu asioihin hetimiten.

Suurimmalla osalla vastaajista naapurit ovat ”hyvänpäiväntuttuja”, joiden kanssa voidaan vaihtaa pari sanaa tavattaessa. Ässäkodeissa monella (karkeasti noin joka neljännellä) on myös naapureiden kanssa yhteisiä harrastuksia sekä talon kerhotoilaisa että muualla. Monet myös auttelevat naapuriaan eri tavoin, naapureista välitetään ja apua saa helposti, jos tarvitsee.

Osallistuminen asuinyhteisöön on vilkasta. Puolet vastaajista oli osallistunut talotalkoisiin. Isännän tehtäviin sisältyy monenlaisen yhteisen tekemisen järjestäminen. Harrastustoiminnan ja talkoiden järjestämisen lisäksi asukkaat käyvät yhdessä teatterissa, risteilyillä, jne. Asukaskokouksiin, retkiin ja muihin tapahtumiin osallistuminen ja kimpasaunassa käyminen oli kukin asiasta kiinnostuneen joukon aktiivisuuden varassa eli aina noin 1/3 vastaajista kertoi osallistuvansa johonkin niistä. Yleisin syy osallistumattomuuteen on kiire tai siihen ei koeta olevan mitään erityistä syytä. Vain 2 vastaajaa piti yhteistä toimintaa tarpeettomana ja 1 olisi halunnut toisenlaista yhdessäoloa.

Puolet vastaajista ei halunnut toimia nykyistä aktiivisemmin asuinyhteisössään, kun taas 1/3 haluaisin osallistua enemmän, mutta ei jostain syystä voi.

Puolet asukkaista ei käytä yhteisessä käytössä olevia tiloja: asukastilaa, pesutupaa ja kerhohuonetta, joista kerhohuonetta käyttää vieläkin harvempi. Sen sijaan kutakin yhteiskäyttöistä tilaa käyttää noin kolmannes vastaajista. Ne, jotka käyttävät ovat säännöllisiä käyttäjiä.

Häirintää Malmin Ässäkodeissa ei millään tässä tutkimuksessa käytetyllä mittarilla voitu tunnistaa enempää kuin mitä muillakaan asuntotutkimuksilla on muussa asumisessa todettu.

Malmin palvelutasoon oltiin kaikin puolin tyytyväisiä. Asukkaat eivät juuri koe ongelmalliseksi naapureitaan, mutta sen sijaan viereinen ravintola aiheuttaa öisin melua samoin ohikiitävistä junista syntyvä melu häiritsee. Voidaankin todeta, että nykyiset äänieristykseen liittyvät määräykset eivät tämän tuloksen perusteella ota riittävästi huomioon ulkoa tulevaa melua, jollaiseen tulokseen Sipari et al (2005) oli tullut toisessa tapaustutkimuksessa.

Nykyinen asunto

Vaikka asunnon varustelutaso on riittävä ja sähköasennukset, vesikalusteet sekä väri-rytys onnistunut, niin seinä- ja lattiamateriaalivalinnoissa, sisäilmassa (ilmanvaihdon riittävyys, ikkunoiden tiiveys ja huonelämpötilat) ja äänieristyksessä on monen mielestä toivomisen varaa eli niiden kohdalla vastaukset jakautuvat monen arvosanan kesken, on yhtä lailla hyviä tai kiitettäviä kuin tyydyttäviä ja heikkoja arvosanoja. Samansuuntaisia tuloksia hyviksi ja huonoiksi koetuista ominaisuuksista on saatu muistakin asumista koskeneista kyselyistä ja esimerkiksi ensisijaisena vertailukohteena käytetyn Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2005 tehdyn asuntojen laatua koskevan kyselyn tulos. Se osoittaa myös vastausten hajoavan laajalle. Vuokra-asunnoissa ollaan yleensä tyytymättömämpiä asunnon laatuun kuin muilla hallintamuodoilla hankituissa asunnoissa, joissakin niissäkin tietty osa asukkaista kokee asumisessaan laatuvaajetta.

Ässäkotilaiset eivät kokeneet, että heidän talossaan oli juurikaan häiriökäyttäytymistä ja ilkivaltaa ja talon kunto ja siisteys olivat hyvät. Kaiken kaikkiaan kiinteistöpalvelut eivät olleet Ässäkodissa huonolla tolalla.

Toiveasunto

Rauhallisuus on ässäkotilaisten mielestä ihannekodin tärkein ominaisuus, miksi se osoittautui myös Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa tehdyn kyselyn mukaan, jossa todettiin, että rauhallisissa asunnoissa viihdytään (Korhonen & Takala 2007). Samoin ympäristöministeriön Asukasbarometrissa todetaan (Strandell 2004): ”Rauhallisuus on asukkaiden mielestä useimmiten asuinalueen tärkein ominaisuus. Sosiaaliset häiriöt ovat liikennemelun ohella keskeinen tekijä asuinalueen rauhattomuuden kokemisessa.” Kuten edellä todettiin, Malmin ässäkotilaiset eivät kokeneet asumisessaan poikkeuksellisen paljon häiriöitä, mutta ulkoa tulevasta melusta valitti suhteellisen moni.

Seuraavaksi enin osa vastaajista toivoo ihannekotiin tilaa, viihtyvyyttä ja hyvää sisäilmaa. Toiselle sijalle tulevat käytännöllisemmät asiat, kuten kaappitilan riittävyys ja nykyaikainen varustelu, kohtuullinen vuokra, hyvät naapurit ja palvelujen saatavuus.

Tilan tarve pieniä asuntoja tarvitsevilla

S-Asunnot Oy on halunnut tarjota pieniä asuntoja niitä tarvitseville. Ässäkotilaiset asuvat suomalaisia ahtaammin ja suomalaiset asuvat länsieurooppalaisittain ahtaasti. Tilantarve on yhtäältä riippuvainen perhekoosta ja toisaalta vuokraan käytettävistä varoista. Ässäkoteihin on hakeutunut asumaan tavanomaista enemmän yksin asuvia, joiden tulotaso alitti selvästi Valtioneuvoston hyväksymät rajat. Suurin osa vastaajista olikin asuntonsa kokoon tyytyväinen, joskin tulos myös selvästi puhuu ahtauden ongelmasta, kun n 40 % vastaajista haluaisi enemmän tilaa ja miltei yhtä moni haluaa säilyttää sen nykyisellään.

Säilytystilojen puute vaivaa asumistamme yleisesti. Usein sitä kaivataan kausitavaroille, kuten autonrenkaille, yms. Pienessä asunnossa jo kausivaatteiden säilytys tuottaa ongelmia.

Parveke ja yksi lisähuone löytyvät toivomuslistalta usein toisin kuin esimerkiksi huoneistosauna. Samoin Malmin ässäkotilaisten kohdalla. Tilantarve, halu eroon pienestä huonekoosta ja toivomus parvekkeesta ovat tuttuja muista asumistutkimuksista. Suurimman osan mielestä tilaratkaisun toimivuus oli onnistunut ja he antoivat sille kouluarvosanan 8 tai enemmän. Kolmannes vastaajista kuitenkin haluaisi parannuksia tilaratkaisuun, mikä lienee ymmärrettävää pienessä tilassa.

Jos arjen askareet koetaan tavallisimmin sujuvan normaalisti, on peseytyminen ja pukeminen monen mielestä Ässäkodeissa erityisen sujuvaa, ilmeisimmin määräysten mukaisen tilavan kylpyhuoneen ansiosta. Pyörähdysympyrämitoitettu kylpyhuone on tämän kyselyn perusteella käytännöllinen pienessä asunnossa, vaikka asukas ei ole toimintarajoitteinen.

On arveltu, että kerrostaloihin voisi rakentaa yhteiskäyttöisiä tiloja vierailuja ja juhlien järjestämistä varten. Monen mielestä talon yhteinen juhlahuone voisi olla tarpeen, vaikka muita yhteiskäyttöisiä tiloja kuten takkahuonetta tai vierashuonetta ei koettu tarvittavan jo olemassa olevien yhteistilojen: asukastilan, pesutuvan ja kerhohuoneen lisäksi. Sen sijaan maksuvalmiutta yhteiselle lisätilalle ei ole. Vaikka Malmin ässäkotilaisilla kävi verrattain usein yövieraita, he eivät tunteneet tarvetta vierashuoneelle.

LÄHTEET

- Airaksinen, M. 2009. Buildings – sink or source of energy? Espoo: VTT. The Finnish EcoCity for the Future in China, Valmisteluseminaarin esityksiä. Saatavana: http://www.vtt.fi/proj/ecocitychina/presentations/Buildings_sink_or_source_of_energy_Airaksinen.pdf
- Airaksinen, Miimu 2006. Talotekniikan suunnittelun energiansäästöpotentiaali. http://www.dipoli.tkk.fi/ymparisto/otaeco06/pdf/airaksinen_miimu.pdf
- Alitolppa-Niitamo, A. 1993. Kun kulttuurit kohtaavat. Keuruu: Otava.
- Andersson, S. 2009. Ikäihmisten asumistarpeet ja -toiveet. Vantaa: Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. Kalvosarja 10 s.
- Andersson S. 2007a. Kahdestaan kotona - Tutkimus vanhoista pariskunnista. Helsinki: Stakes, Tutkimuksia 169. 158 s. ISBN 978-951-33-2029-4.
- Andersson S. 2007b. Palveluasuntoja ikäihmisille. Palveluasumisen nykytilanne ja tuleva tarve. Helsinki: Stakes Raportteja 14/2007. Saatavana: www.stakes.fi/verkkajulkaisut/raportit/R14-2007-VERKKO.pdf
- Apilo, T., Taskinen, T. 2006. Innovaatioiden johtaminen. Espoo: VTT Tiedotteita 2330, ISSN 1455.0865. 112 s. ISBN 951.38.6775.7 (URL: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>)
- Ariel, D. 2008. Predictably Irrational. The Hidden Forces That Shape Our Decisions. New York: Harper-Collins Publishers. 280 s. ISBN 978-0-06-135323-9
- ASKE - projekti ja sosiaalinen talonmiestointi. 2005. Helsinki: Suomen Setlementtiliitto. Saatavilla: http://www.setlementtiliitto.fi/prosetti/projektin_selailu_1.php?id=118. Referoitu 1.3.2005
- Avramov, D. 2001. Living Conditions and Preferences of Families in Housing Need. Results from the Demulog Survey. Working paper of EU 5th FP project Demulog. Teoksessa: Himanen, M. 2004. Potential of Smart Home Technology at Homes of European Elderly. In: Zhang, D., Mokhtari, M., Towards a Human-Friendly Assistive Environment. Proceedings of 2nd International Conference on Smart Homes and Health Telematics, CFP-ICOST 2004. Singapore.
- Backlund, A. 2004. Selvitys sosiaalisen isännöinnin ja asumisneuvonnan kehittämisestä Suomessa. Helsinki: Suomen setlementtiliitto. S-Asunnot Oy. 33 s.
- Douglas, J. L., Goldhamer, A. 2003. The Pleasure Trap. Mastering the Hidden Force that Undermines health & Happiness. Summertown, Tennessee: Healthy Living Publications. 225 s. ISBN-10 1-57067-197-4.
- EU15 asumisen tutkimus. 2007. Selvitys sosiaalisen vuokra-asumisen johtamisesta Euroopan unionin alueella. Helsinki: VVO konserni, Ajankohtaista 12.12.2007. Saatavana: <https://www.vvo.fi/ajan-kohtaista/2320.html>.
- Granvik, S. 2004. Sosiaalinen isännöinti ja näkökulmia älytalon mahdollisuuksista sen tukemiseksi. Espoo: Teknillinen korkeakoulu. 12 s. (tullaan julkaisemaan osoitteessa www.hut.fi)
- Haapanen, Anu. 2004. Vähemmän häättöjä. Kontulan Kiinteistöt Oy:n asumisneuvojaprojektin 1999–2002 arviointi. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus. 44 s.
- Happonen, M. 2005. Matkalla yhteisöllisyyteen. Näköaloja koulutuksen ja etnisyyden maisemiin. Helsinki: Opetushallitus. Ammatillisen koulutuksen linja. Ohjaus- ja menetelmäyksikkö. 16. s.
- Helminen-Halkola, R., Koskinen, U.-M., Miettinen, T., Munter, A., Savikko, T., Välimäki, A. 2001. Espoolaisten asumistoiveet (2000). Tutkimus Espoolaisten asumisesta ja asumistoiveista vuonna 2000. Espoo: Espoon kaupunki. Tieto- ja tutkimuspalvelut. 184 s.
- Haulisto, H. O. 2008. Rakentamisen normitalkoot. Keskustelun aiheet: Esteettömyyden kustannuksista. Saatavana: <http://www.normitalkoot.fi/keskustelut/Esteettomyys/>
- Hietikko, Merja. 2004. Asumisneuvojalla säästöjä. Kontulan Kiinteistöt Oy:n asumisneuvojaprojektin 1999–2002 arviointi. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus. 32 s.
- Himanen, M. 2009. Kestävän ja vuorovaikutteisen vuokra-asumisen toimintamallin kehittäminen. Rakennuttamisesta ja asumispalveluista kestäväksi ja vuorovaikutteiseksi asumisliiketoiminnaksi. Inkoo: Relate avoin yhtiö. Kaupunkikylä -hankkeen loppuraportin 1. osan käsikirjoitus. 76 s. (luottamuksellinen)
- Himanen, M. 2008. Universal Qualities or Cultural Diversity of Residential Environment. Needs and Wishes of Seniors in North-Eastern and South-Western Europe. Inkoo: Relate partnership. 439 p. ISBN 951-38-, (in press to be available at <http://www.relate.fi>)
- Himanen, M. 2007a. Some universal indoor environmental requirements of the seniors from Northern-East to Southern-West Europe. In: Seppänen, O., Säteri, J. (ed.). 2007. Proceedings of WellBeing Indoors – Clima2007 conference, Vol. 1. Theme A: Healthy and productive indoor climate, A4 Indoor environment, performance and productivity, Requirements of elderly people. June 10–14. 2007. Helsinki: the Finnish Association of HVAC Societies (FINVAC), the Finnish Association of Mechanical Building Services Industries (FAMBSI), the Finnish Society of Indoor Air Quality and Climate (FiSIAQ) and Helsinki University of Technology. Finland: FINVAC ry. pp. 229–238. ISBN 978-952-99898-4-3, (Proceedings CD-ROM, ISBN 978-952-99898-3-6)
- Himanen, M. 2007b. Home automation rather for safe or ease living than for control. In: Seppänen, O., Säteri, J. (ed.). 2007. Proceedings of WellBeing Indoors – Clima2007 conference. Vol. 5. Theme C: Intelligent building management, C2 Maximum benefit of building automation systems, Modern control technologies. June 10–14. 2007. Helsinki: the Finnish Association of HVAC Societies (FINVAC), the Finnish Association of Mechanical Building Services Industries (FAMBSI), the Finnish Society of Indoor Air Quality and Climate (FiSIAQ) and Helsinki University of Technology. Finland: FINVAC ry. pp. 257–266. ISBN 978-952-99898-8-1, (Proceedings CD-ROM, ISBN 978-952-99898-3-6)

- Himanen, M., Brissman, J., Lundberg, S., Vastamäki, R. 2005. Forgiving Technology in Automated Office Buildings. In: Combining Forces. Advancing Facilities Management and Construction through Innovation. Proceedings of 11th Joint CIB International Symposium. June 13th –16th 2005. Helsinki: CIB (International Council for Research and Innovation in Building and Construction), RIL (Association of Finnish Civil Engineers), VTT (Technical Research Centre of Finland), CD-ROM of full papers. Saatavana: <http://www.irbdirekt.de/daten/iconda/CIB6490.pdf>
- Himanen, M., 2004. Asiakaslähtöinen rakennuttaminen – käyttäjätarpeista teknisiksi ratkaisuuksi. Helsinki: Kiinteistöalan koulutuskeskus. Kiinteistötalouden ja -liiketoiminnan perusteet -kurssi tilaajana NCC Rakennus Oy. 28.4.2004.
- Himanen, M. 2004. Kylvyssä on ihanaa. Oman Kodin Talotekniikka heinäkuu 2004. Helsinki: Talotekniikka-Julkaisut Oy. ISSN 12365173 ss. 72–78.
- Himanen, M. 2003. The Intelligence of Intelligent Buildings. The Feasibility of the Intelligent Building Concept in Office Buildings. Espoo: VTT. 497 s. ISBN 951–38–6038–8 (VTT Publications 492. ISSN 1235–0621), Saatavana: www.vtt.fi/inf/pdf/publications/2003/P492.pdf
- Himanen, M., Järvi, T. 2007. Office workers' feedback on the control of office indoor environment. Teoksessa: Seppänen, O., Säteri, J. (ed.). 2007. Proceedings of WellBeing Indoors – Clima2007 conference. Vol. 1. Theme C: Intelligent building management, C1 Building automation and energy performance. June 10–14. 2007. Helsinki: the Finnish Association of HVAC Societies (FINVAC), the Finnish Association of Mechanical Building Services Industries (FAMBSI), the Finnish Society of Indoor Air Quality and Climate (FiSIAQ) and Helsinki University of Technology. Finland: FINVAC ry. ss. 455–464. ISBN 978–952–99898–4–3, (Proceedings CD-ROM, ISBN 978–952–99898–3–6)
- Himanen, V. 1990. Kasvun mahdollisuus kahdeksankertaisessa elämänjärjestyksessä. Helsinki: Omakustanne. 126 p.
- Hirvonen, J. 2009. Asunnot sosiaalisesti tarkoituksenmukaisessa käytössä. Selvitys ARA-vuokra-asukkaista. Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 49/2008. ISSN 1796-1637. 78 s. ISBN 978-952-11-3315-2
- Hirvonen, J., Manninen, R., Hakaste, H. 2005. Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen tila, asukas- ja ammattilaiskyselyn valossa Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 791, rakentaminen, 92 s. ISBN 951-731-153-2
- Hongisto, V. 2003. Seinärakenteiden ääneneristävyyden laskentamallit, teoksessa VÄRE loppuraportti, Helsinki: Tekes, VÄRE – Värähtelyn ja äänen hallinta -teknologiaohjelma 1999–2002. 3/2003 Loppuraportti. 90 s.
- Hynynen, R. 1999a. Kohti eriytyvää asunto- ja asumispolitiikkaa – käsitteistä. Tampere: Asumisen ja ympäristön tutkimuksen yksikkö, Sosiaalipolitiikan laitos - Tampereen yliopisto ja Ympäristöministeriö. Kohti eriytyvää asunto- ja asumispolitiikkaa -seminaari 26.5.1999. Saatavana: <http://www.uta.fi/laitokset/sospol/asu/asupol99/index.htm>
- Hynynen, R. 1999b. Toimijoiden eriytyminen: selvitys Helsingin kaupungin ja yksityissektorin yhteistyöstä asuntotoiminnassa. Tampere: Asumisen ja ympäristön tutkimuksen yksikkö, Sosiaalipolitiikan laitos - Tampereen yliopisto ja Ympäristöministeriö. Kohti eriytyvää asunto- ja asumispolitiikkaa -seminaari 26.5.1999. Saatavana: <http://www.uta.fi/laitokset/sospol/asu/asupol99/index.htm>
- Hyypä, M. T. 2002. Elinvoimaa yhteisöstä. Sosiaalinen pääoma ja terveys. Jyväskylä: PS-Kustannus.
- Hyypä, M. T. 2006. Kansanterveyttä kansalaisyhteisöstä. Kansanterveyslehti 10/2006. Saatavana: www.ktl.fi/portal/suomi/julkaisut/kansanterveyslehti/lehdet_2006/nro_10_2006/kansanterveytta_kansalaisyhteisosta/
- Ilmonen, M. 2008. Avainryhmien asuminen pääkaupunkiseudulla. Teoksessa: Lehtonen, H., Aaltojärvi, I., Hirvonen, J., Ilmavirta, T., Ilmonen, M., Krokfors, K., lapinleimu, M., Mäenpää, P., Mäntysalo, R., Norvasuo, M., Nupponen, T., Puustinen, S., Rantama, K. 2008. Asuttaisiinko toisin? Kaupunkirakentamisen uusia konsepteja kartoittamassa. Espoo: Teknillinen korkeakoulu. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja. B 95. ISSN 1455-7797. 395 s. ISBN 978-951-22-9652-1
- Ilmonen, M., Hirvonen, J., Knuuti, L., Korhonen, H., Lankinen, M. 2000. Rauhaa ja karnevaaleja. Tieto- ja taitoammattilaisten asumistavoitteet Helsingin seudulla. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 78. Teknillinen korkeakoulu, Espoo.
- Isoviita, A. & Lahtinen, J. 1998a. Markkinoinnin suunnittelu. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.
- Isoviita, A. & Lahtinen, J. 1998b. Asiakaspalvelu ja markkinointi. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.
- Junnonen, J-M., Lindholm M. 1998. Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö. Yksityisrahoitusmalli julkisissa rakennusinvestoinneissa. Helsinki: Rakennusteollisuuden keskusliitto, Kehitys & tuottavuus sarja nro 56.
- Juntto, A. 2008. Asumisen muutos ja tulevaisuus – rakennetarkastelu. Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 33/2008. ISSN 1796-1637 (verkkoy.). 126 s. 978-952-11-3218-6 (PDF)
- Juntto, A. 2007. Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet. Helsinki: Tilastokeskus. Tiedote 16.5.2007: Omistusasunto yhä suomalaisten toiveena. Saatavana: www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2007/tiedote_014_2007-05-16.html
- Juntto, A., Säylä, M. 2007. Sukupolvien velka- ja varallisuuserot kasvussa - nuorten asuntovelkariski. Kuopio: Kuopion yliopisto, Helsinki: Tilastokeskus. Kalvosarja 21 s. Saatavana: www.asunto2010.fi/attachments/2007-12-04T14-18-3467.pdf
- Karhusaari, K. 2008. Rakentamisen normitalkoot. Keskustelun aiheet: Esteettömyyden kustannuksista. Saatavana: <http://www.normitalkoot.fi/keskustelut/Esteettomyys/>
- Karjalainen, S. 2008. The Characteristics of Usable Room Temperature Control. Espoo: VTT Publications 662, ISSN 1235-0621. 133 s. + liitt. 71 s. ISBN 978-951-38-7059-1

- Knuuti, L. 2005. Asumisen monet kasvot. Espoo: Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, 2005. 114 s. (Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja C 60).
- Korhonen, E. & Takala, J. 2007. Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeustaloissa 2005. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2007/1. verkkojulkaisu ISSN 1796-7228. 111 s. ISBN 978-952-473-841-5.
- Koskijoki, M., Kommonen, K.-H., Oksanen-Särelä, K., Oilinki, I., Arvilommi, M., Holm, H. 2001. Asumisen arki ja unelmat. Helsinki: VVO konserni. 90 s.
- Kyhälä, R. 2009. Asuntomarkkinoiden VIP -tutkimus. Helsinki: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVVL) ja Suomen Asuntotietokeskus (Promenade Research Oy). Saatavana: http://kvvl.fi/files/vip_tutkimus.pdf
- Kyttä, M. 2004. Ihmisystävällinen elinympäristö. Tutkimustietoa ja käytännön ideoita rakennetun ympäristön suunnittelua varten. Espoo: YIT, Teknillinen korkeakoulu. 88 s.
- Kärnä, S. 1992. Keski-ikäisten tulevaisuuden näkemykset ja toiveet omasta vanhuuden palveluista. 45–64-vuotiaisiin varkauteen kohdistunut kyselytutkimus. Varkaus: Varkauden kapunki, Kuopion yliopisto. 90 s.
- Laakso, H. 2003. Brandit kilpailuetuna - miten rakennan ja kehitän tuotemerkkiä. Jyväskylä: Gummeruksen Kirjapaino Oy.
- Laakso, H. 2004. Brändit kilpailuetuna. Enterprise Adveser –sarja. 6. tarkastettu painos. Hämeenlinna: Karisto Oy.
- Laakso, S. 2007. Tonttitarjonta ja asuntomarkkinat pääkaupunkiseudulla. Helsinki: Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 3/2007 (ISSN1459-8779). 39 s. ISBN 978-952-473-999-3. Saatavana: www.hel2.fi/Helsinginseutu/liitteet/Taske_tonttitarjonta_220108.pdf.
- Laakso, S., Loikkanen, H.A. 2004. Kaupunkitalous – Johdatus kaupunkien kasvun, maankäytön ja toimintojen talousteorian ja tutkimukseen. Gaudeamus.
- Lahtinen, J. & Isoviita, A. 2001. Asiakaspalvelun ja markkinoinnin perusteet. Tampere: Avaintulos Oy.
- Lapin yliopisto. 2005. Tieteen kokonaisuus, tieteiden kartta. Saatavana: <http://www.ulapland.fi/home/opke/tieteenkartta/>
- Laukkanen, T. 2001. Asunnonomistajien varautuminen vanhuuteensa. Kuopilaisten asumistavoitteet ja asumisen suunnitelmat ikääntymisen kynnyksellä. Helsinki: Ministry of Environment. Housing and Building. Finnish Environment 536 (ISSN 1238-7312). 85 s. ISBN 952-11-1068-6.
- Lehto, M. 1998. Tekniikkaa ikä kaikki – käyttäjän käsitys asumisen automaatiosta. Helsinki: Ministry of Environment. Housing and Building. Finnish Environment 244. (ISSN 1238-7312). 180 s. ISBN 952-11-0339-6
- Lehto, M. 2001. RAKET -tutkimusohjelmassa kehitettyjen teknologioiden kaupallistaminen. Helsinki. 160 s. ISBN 951-788-338-2, (LINKKI 2, Energiansäästöön päätöksenteon ja käyttäytymisen tutkimus-ohjelma, julkaisu 25/2001) Saatavissa: <http://www.tts.fi/linkrap.htm>
- Lehto, M., Jantunen J., (1991). Älykäs rakennus. Markkinatutkimus. Otto Wuorio Oy. Espoo: VTT, Yhdyskunta ja rakennustekniikka.
- Lehto, M., Karjalainen, S. 1996. Eroaako älytalojen sisäilmasto muiden toimitilojen sisäilmastosta? Teoksessa: Ruotsalainen, R., Säteri, J. (toim.) Sisäilmastoseminaari. Espoo, 20.3.1996. Espoo: Teknillinen korkeakoulu, LVI-tekniikan laboratorio. ss. 25–30. (SIY Raportti 6.) ISBN 951-97186-4-8.
- Lehto, M., Talonpoika, R., Huovila, P., Jantunen, J., 1993. Älykäs asunto – tietoyhteiskunnan koti. Espoo: Valtion teknillinen tutkimuskeskus. 177 s. (VTT Tiedotteita – Meddelanden – Research Notes 1457.) ISBN 951-38-4351-3, ISSN 1235-0605
- Lehto, P., Himanen, M. 2009. Kestävän ja vuorovaikutteisen vuokra-asumisen toimintamallin kehittäminen. Sähköiset palvelut avaavat mahdollisuuksia. Inkoo – Espoo: Relate avoin yhtiö, Fluo Oy. Kaupunkikylä -hankkeen loppuraportin 3. osan käsikirjoitus. 100 s. (luottamuksellinen)
- Lehtonen, L., Salonen, J. 2008. Asunnottomuuden monet kasvot. Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 3/2008, Asuminen, 153 s. URN 978-952-11-2966-7, ISBN 978-952-11-2966-7
- Manninen, R. 2004. Asumismuodot sosiaaliselta, toiminnalliselta ja elämykselliseltä kannalta. Teoksessa Vuolanto, Timo (toim.) : Kaupunkirakentamisen sosiaalisia lähtökohtia Kruunuvuorenrannassa, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:16, Helsinki.
- Mikkola, K., Riihimäki, M. 2002. Omakotirakentajien valmius ympäristöystävällisiin rakennustapoihin. Espoo: VTT Research Notes 2170. (ISSN 1235-0605) 53 s. ISBN 951-38-6095-7 (in Finnish with English abstract) Available at: <http://www.inf.vtt.fi/pdf/tiedotteet/2002/T2170.pdf>, ISBN 951-38-6096-5, ISSN 1455-0865
- Niemelä, S. 2008. Settlementiliikkeen organisaation uudistaminen. Syitä, suuntia, suosituksia. Suomen Settlementiliiton ja Settlementinuorten liiton hallitusten asettaman Niemelän johdolla toimineen työryhmän selvitys. Saatavana: http://www.settlementiliitto.fi/?128_m=307&s=74
- Niemelä-Hytönen, M. 2008. Rakentamisen normitalkoot. Keskustelun aiheet: Esteettömyyden kustannuksista. Saatavana: <http://www.normitalkoot.fi/keskustelut/Esteettomyys/>
- Nieminen, J. 2008a. Energiatieteiden tutkimus 2015. Miten rakentajan maailma muuttuu? Joensuu: Joensuun tiedepuisto. Tulevaisuuden energiaratkaisut rakentamisessa -seminaari 23.10.2008. 18 s.
- Nieminen, J. 2008b. Tulevaisuuden rakennusratkaisut jakavat markkinat. Joensuu: Joensuun tiedepuisto. Tulevaisuuden energiaratkaisut rakentamisessa -seminaari 23.10.2008. 25 s.
- Nissinen, K., Santalo, M. (2001). Asukas- ja kiinteistöpalvelujärjestelmä vanhusväestön kotiasumisen tukena. Espoo: VTT Rakennustekniikka. 56 s.

- Nyman, M., Saari, M. 2008. Tasauskalkentaopas 2007. Rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuuden osoittaminen. Helsinki: Ympäristöministeriö. 107 s. Saatavana: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=80008&lan=fi>
- Pajakkala, P. 2008. Rakennus- ja kiinteistöala on suurten muutosten edessä. Tekniikka ja Talous. (<http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article64032.ece>)
- Perälä, T., Vuorilainen, T., Helenius, M., Heikkilä, J., Olkkonen, S., Kuokka, S., Malinen, T., Nurkka, H., Yli-Tokola, M. 2001. Jalankulku- ja pyöriteiden kunnossapito, kaatumistapaturmat ja ikääntyvien kotona selviytyminen Yhteenvetoraportti. Helsinki: Tiehallinto, tie- ja liikennetekniikka. Tiehallinnon selvityksiä 4/2001. ISSN 1457-9871. 40 p. ISBN 951-726-721-5.
- Poutanen, V.-M., Laurinkari, J., Hynynen, R. 2008. Ikääntyneiden asumisratkaisut vuoden 2004 Asumis- ja varallisuustutkimuksen valossa. Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 20/2008. ISSN 1796-1637 (verkkoj.). 74 s. ISBN 978-952-11-3119-6 (PDF)
- Pulkkinen, L. 2003. Sosiaalinen alkupääoma ja lapsen sosiaalinen kehitys. Futura 3, 33–45.
- Puohiniemi, M. 2006. Täsmäelämän ja uusyhteisöllisyyden aika. Vantaa: Dark Oy. 339 s. ISBN 952-99016-2-3
- Putnam, R. D. 1995. 'Bowling Alone: America's Declining Social Capital', The Journal of Democracy, 6:1, pages 65-78. (2000 uudistettu painos)
- Pöysti, T. 2009. Tietojohdamisen tulevaisuus valtionhallinnossa. Helsinki: Valtiontalouden tarkastusvirasto. Eduskunta. Saatavana: www.vtv.fi
- Rakennusperinto.fi. 2006. Tyhjä vuokratulo kunnostetaan uuteen käyttöön. Helsinki: ympäristöministeriö ja Museovirasto. Saatavana: http://www.rakennusperinto.fi/news/Uutiset_2006/fi_FI/vuokratalonuusiela/
- Rakentamisen normitalkoot. Ammattilaiskyselyiden yhteenveto. 2008. Helsinki: Promenade Research Oy. 74 s. Saatavana: http://www.normitalkoot.fi/tausta_ja_tavoitteet/kysely_ammattilaisille/fi_fi/kysely_ammattilaisille/
- Rakentamisen normitalkoot – turhat kustannukset kuriin! Tuloraportti. Ammattilaiskysely. Tiedot tutkimuksen vastaajista. 2008. Helsinki: Promenade Research Oy. 8 s. Saatavana: http://www.normitalkoot.fi/tausta_ja_tavoitteet/kysely_ammattilaisille/fi_FI/kysely_ammattilaisille/fi_fi/files/80293309562763553/default/Ammattilaisten%20verkkokyselyn%20vastaajat.pdf
- Rakentamisen normitalkoot – turhat kustannukset kuriin! Kuluttajatutkimuksen yhteenveto. 2008. Suorakanava Oy. 55 s. Saatavana: http://www.normitalkoot.fi/ajankohtaista/fi_FI/omakotirakentajille_turhat_kust/files/80447893883220315/default/Raportti%20kuluttajatutkimuksesta.pdf
- Raklin kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2001. Helsinki: **Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry**. 34 s. Saatavana: <http://www.rakli.fi/attachements/2005-08-16T13-22-0345.pdf>
- Raklin vuokra-asuntobarometri. 2009. Lehdistötiedote. Saatavana: <http://www.rakli.fi/asunnot/ajankohtaista/vuokraasuntobarometri090309/default.aspx>. Tulokooste. Saatavana: <http://www.rakli.fi/attachements/2009-03-06T14-36-1486.pdf>.
- Saari, M. 2006. Energiatieteiden talon lämmitysratkaisut. PEP – Promotion of European Passive Houses. Intelligent Energy Europe seminaari 23.11.2006. Espoo: VTT.
- Silén, T. 2001. Laatu, brandi ja kilpailukyky. Porvoo: WS Bookwell Oy. Ekonomia-sarja. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.
- Sipari, P. 2003a. Rakennuksen ulkovaipan rakennusosien ääneneristävyys, teoksessa VÄRE loppuraportti, Helsinki: Tekes, VÄRE – Värähtelyn ja äänen hallinta -teknologiaohjelma 1999–2002. 3/2003 Loppuraportti. 90 s.
- Sipari, P. 2003b. Asuinrakennusten välipohjien matalien äänien ja värähtelyjen hallinta, teoksessa VÄRE loppuraportti, Helsinki: Tekes, VÄRE – Värähtelyn ja äänen hallinta -teknologiaohjelma 1999–2002. 3/2003 Loppuraportti. 90 s.
- Sipari, P., Nykänen, E., Heinonen, R. 2005. Betonirakenteiden kerrostalojen ääniolosuhteet, Helsinki: YM. Ympäristö 777 (ISSN 1238-7312), 48 s. ISBN 951-731-150-8 nid. 951-731-151-6 pdf
- Strandell, A. 2004. Asukasbarometri. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä. Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 746. Alueiden käyttö, s. 146. ISBN 951-731-288-1 (PDF). Saatavana: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=120388>. Saatavana painetussa muodossa (ISBN 951-731-287-3)
- Suomen Setlementtiliitto 90 vuotta. 2008. Vaasa: Lehdistötiedote 24.11.2008.
- Suomen Setlementtiliikkeen periaateohjelma. 2005. Helsinki: Suomen Setlementtiliitto. 14 s.
- Timonen, P. 2009. Asumisen ihanteet - myytit ja todellisuus. Huippuseminaari, Asuntomarkkinat 2009. Helsinki: Suomen asuntotietokeskus ja joka kodin asuntomarkkinat -tv-ohjelma (mtv3). Saatavana: <http://www.asuntotieto.com/>
- Tirri, K. 1998. Koulu moraalisena yhteisönä. Helsingin yliopiston opettajankoulutuslaitos: Tutkimuksia 187.
- Tuovinen, P., Tegelman, H. 1999. Niiralan kulmalta yli koko kaupungin. Kuopio: Niiralan Kulma Oy. 118 s.
- Urala, N. 2005. Functional foods in Finland. Espoo: VTT Publications 581. 497 p. ISBN 951-38-6673-4; 951-38-6674-2. ISSN 1235-0621. Saatavana: <http://virtual.vtt.fi/inf/pdf/publications/2005/P581.pdf>.
- Utrio, K. 1998. Perhekirja. Eurooppalaisen perheen historia. Tammi. 520 s. ISBN 951-31-1151-2
- Vainio, T., Kauranen, H., Sallinen, M., Mikkola, K. 2006. Asuntotuotannon laatu- ja kustannukset 1994 – 2005. Espoo: VTT, Tilastutkimusraportti. 25 s.
- Vainio, T. 2008. Kohti yksilöllisempää – Asuntotuotannon laatu- ja muutokset 1990-2005. Espoo: VTT. 60 s. + liitteet. ISBN 978-951-38-7141-3. Saatavana: http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/luutu/2008/VTT_asuntotuotannon_laatu_muutokset.pdf

- Vainio, T. 2009. Tutkijoiden välinen sähköpostikirjeenvaihto. (Luottamuksellinen)
- Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. 2008. 4 s.
Saatavana: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=79185>.
- Vapaavuori, J. 2008a. Asuntonministeri Jan Vapaavuoren puheenvuoro, Vuokraturvan tiedotustilaisuus, Helsinki, 7.5.2008, www.ymparisto.fi)
- Vapaavuori, J. 2008b. Asuntonministeri Jan Vapaavuori Pohjois-Suomen Rakentajapäivillä 24.9.2008.
Helsinki: Ympäristöministeriö. Saatavana: www.ymparisto.fi/ <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=297394&lan=fi>
- Viitanen, K., Huuhtanen, M. (toim). 2007. Suomi-englanti kiinteistösanasto - Finnish-English Dictionary of Real Estate, 2007, 2. uudistettu painos. Espoo. Teknillinen korkeakoulu, Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisusarja (B120).
- Yeung, A. B. 2003. Sosiaalinen pääoma vapaaehtoistyössä. Futura 3, 5-23.
- Älykäs koti – piloteista massatuotteeksi. 2004. Tampere: Tampere teknillinen yliopisto. Saatavana: www.tut.fi/dmi/projects/tatu/semma.htm

LIITE: Kyselylomake



ÄSSÄKOTEIHIN ASUMAAN

1. Mistä saitte kuulla Ässäkodeista?

- ☐ tuttavalta tai ystävältä
☐ lehti-ilmoituksesta
☐ internetistä ("surfaamalla", "googlaamalla")
☐ sosiaalitoimistosta
☐ opintoneuvojalta
☐ muulta asiantuntijalta, keltä?

☐ muualta, mistä?

2. Miten haitte Ässäkotia?

- ☐ täyttämällä sähköisen kaavakkeen Internetissä
☐ täyttämällä kirjallisen kaavakkeen ja lähettämällä sen postitse
☐ täyttämällä kirjallisen kaavakkeen ja tuomalla sen S-Asuntojen toimistolle

3. Oliko hakeminen teistä?

- ☐ työlästä
☐ helppoa (vastatkaa seuraavaksi kohtaan 8),

4. Jos se oli työlästä, mikä aiheutti ongelmia

- ☐ hakemuksen täyttäminen
☐ liitteiden hankkiminen
☐ haastatteluun osallistuminen
☐ hakuajan pituus

5. Millaiseksi koitti haastattelun ja haastattelijan?

- ☐ epämiellyttäväksi
☐ neutraaliksi
☐ miellyttäväksi
☐ yhdentekeväksi

6. Pidätkö sähköistä hakumenettelyä hyvänä?

- ☐ kyllä ☐ ei

7. Jouduitteko hakemisen vuoksi opettelemaan Internetin käytön?

- ☐ kyllä ☐ ei

Tunnuksenne _____ (ei pakollinen)

8.A. Löysittekö S-Asuntojen kotisivuilta kaiken tarvittavan tiedon Ässä-kodeista?

- ☐ kyllä ☐ ei, mitä tietoa jäi puuttumaan

8.B. Löysittekö S-Asuntojen kotisivuilta kaiken tarvittavan tiedon hakemustanne varten?

- ☐ kyllä hoiditte hakemisen kokonaan netissä
☐ kyllä hoiditte hakemisen netissä, mutta halusitte varmistua joistakin asioista tiedustelemalla asiaa vielä puhelimella
☐ ette saanut kotisivuista täysin selkoa, vaan teidän piti pyytää apua hakemuksen täyttöön, keneltä

- ☐ ette saanut kotisivuista selkoa, vaan täytitte perinteisen kirjallisen kaavakkeen

9. Miksi haitte juuri Ässäkotiin asumaan?

- ☐ ette saanut asuntoa muualta, joten tärkeintä oli, että saitte asunnon
☐ ette tiennyt saatteko asunnon muualta
☐ halusitte muuttaa pois toisesta vuokratalo-asunnosta
☐ kuulitte, että Ässäkodit ovat hyviä ja halusitte vain niihin
☐ piditte vuokraa teille sopivana
☐ halusitte muuttaa juuri tälle alueelle vuokralle
☐ halusitte muuttaa tuttavien lähelle vuokralle
☐ muu syy, mikä?

10. Oletteko suositelleet Ässäkoteja ystävällemme tai muulle tärkeälle henkilölle hänen tarvitessaan asuntoa?

- ☐ kyllä ☐ ei, miksi?

11. Jos olette suositelleet Ässäkoteja jollekulle, onko hän?

- 1 hakenut asumaan sinne? ☐ kyllä ☐ ei
 2 päässyt asumaan sinne? ☐ kyllä ☐ ei

NYKYINEN ASUNTO

1.A. Kauanko olette asuneet Ässäkodeissa?

- ☐ vuotta ☐ kuukautta ☐ viikkoa

1.B. Onko nykyinen asuntonne?

- ☐ yksiö
☐ kaksio
☐ kolme huonetta ja keittiö tai vastaava
☐ neljä huonetta ja keittiö tai vastaava

1.C. Onko teillä?

- ☐ keittiö ovella
☐ keittiö liukuovella
☐ avokeittiö
☐ L-keittiö
☐ tupakeittiö
☐ keittokomero

LAATU

2.A. Mitkä ovat nykyisen asuntonne tai asuintalonne kolme suurinta puutetta?

- 1 _____
 2 _____
 3 _____

2.B. Mitkä ominaisuudet katsotte tärkeiksi ihannekodissanne tai kotitalossanne?

- 1 _____
 2 _____
 3 _____

2.C. Mikä on nykyisessä asunnossanne parasta?

- 1 _____
 2 _____
 3 _____

3. Kodissa tehdään monia arkiaskareita. Mitä mieltä olette seuraavien arkiaskareiden sujuvuudesta nykyisessä asunnossanne?

	hankalaa	tavallista	sujuvaa
siivous	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
siivous	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaatehuolto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
varastointi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ruoanlaitto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
peseytyminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
pukeutuminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
virkestäytyminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
lepääminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nukkuminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kunnon ylläpito	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
harrastaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kyläily	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kutsujen järjestäminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
työskentely kotona	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
yhteydenpito ulkomaailmaan (sähköinen viestintä)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
pienet korjaukset (lampun vaihto, taulujen ripustaminen pintojen maalaaminen, tms.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
liikkuminen sisään ja ulos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.A. Kuinka tyytyväinen olette seuraaviin asioihin asunnossanne?**Minkä kouluarvosanan antaisitte niistä (4 huonoin ja 10 paras)?**

	4	5	6	7	8	9	10
vuokra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
asunnon varusteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
huonelämpötila	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ilmanvaihdon riittävyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ikkunoiden tiiveys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vesikalusteiden laatu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sähköasennukset	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
äänieristys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tilaratkaisut ja niiden toimivuus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
väritys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
seinämateriaalit (kodikkuus, yms.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
lattiamateriaali (kodikkuus, siivottavuus, yms.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isännän tai emännän palvelut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.B. Kuinka tyytyväinen olette ikkunanäkymiinne? Vastatkaa siihen kohtaan tai niihin kohtiin, minne suuntaan ikkunanne osoittavat. Minkä kouluarvosanan antaisitte niistä (4 huonoin ja 10 paras)?

	4	5	6	7	8	9	10
sisäpihalle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kaupunkimaisemaan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
luontomaisemaan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.C. Kuinka tyytyväinen olette lähiseudun palveluihin? Vastatkaa siihen kohtaan tai niihin kohtiin, minne suuntaan ikkunanne osoittavat. Minkä kouluarvosanan antaisitte niistä (4 huonoin ja 10 paras)?

	4	5	6	7	8	9	10
palvelujen läheisyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
palvelujen monipuolisuus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
palvelujen laatu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.A. Oletteko tehneet hiljattain muutoksia tai korjauksia asuntoon, jotka ovat tehneet asunnostanne viihtyisämmän (maalanneet, laatoittaneet, pinnoittaneet lattiaa, jne.)?
☐ ei ☐ kyllä
5.B. Oletteko tehneet hiljattain muutoksia tai korjauksia asuntoon, jotka helpottavat päivittäisiä toimianne (asentaneet lisää kiinteitä kalusteita, ostaneet uusia kodinkoneita, muuttaneet kylpyhuonetta, jne.)?
☐ ei ☐ kyllä

TILANTARVE

1.A. Kuinka paljon tilaa haluaisitte asuntoon?

- ☐ Vähemmän tilaa kuin teillä nyt on (vastatkaa seuraavaksi kohtaan 2.)
- ☐ Säilyttää tilat nykyisellään (vastatkaa seuraavaksi kohtaan 2.)
- ☐ Enemmän tilaa kuin teillä nyt on (vastatkaa seuraavaksi kohtaan 1.B.)
- ☐ Haluatteko sanoa jotain muuta tilantarpeestanne?

1.B. Jos haluatte lisää tilaa, millaisen lisätilan tarvitsisitte?

- ☐ yhden lasten tai makuuhuoneen lisää
- ☐ useamman lasten tai makuuhuoneen lisää
- ☐ isomman olohuoneen
- ☐ isomman keittiön
- ☐ isomman eteisen
- ☐ työhuoneen
- ☐ vierashuoneen
- ☐ askarteluhuoneen
- ☐ parvekkeen
- ☐ huoneistosaunan
- ☐ mattopesukoneen tai -paikan

- ☐ autonpesupaikan
- ☐ autotallin
- ☐ autokatoksen
- ☐ varaston
- ☐ muun tilan, minkä?

1.C. Jos haluatte varastotilaa lisää, mihin tarkoitukseen haluatte sen?

- ☐ kausivaatteille
- ☐ harrastusvälineille
- ☐ liikennevälineille (polkupyörä, autorenkaat)
- ☐ muistoesineille tai kokoelmille
- ☐ liinavaatteille
- ☐ muun tavaran varastointiin

2. Kuinka monta huonetta haluaisitte asuntoon?

- ☐ Vähemmän huoneita kuin nykyään
- ☐ Säilyttää nykyisen huoneluvun
- ☐ Saada enemmän huoneita, kuinka monta?

- ☐ Haluatteko sanoa jotain muuta huoneiden määrästä?

3. Käytättekö?

	melkein joka päivä	noin kerran viikossa	joskus	en juurikaan
talon kerhotilaa (biljardihuone)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
talon yhteistä oleskelutilaa (isännän huoneen yhteydessä)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
talopesulaa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Voisittekö ajatella käyttävänne tiettyä käyttöä varten suunniteltuja talon asukkaiden yhteisessä käytössä olevia tiloja kotinne sijasta?

- ☐ kyllä ☐ ei (vastatkaa seuraavaksi asumispalveluja koskeviin kysymyksiin)

4.A. Kun järjestätte perhejuhlat tai kutsutte enemmän vieraita kylään, voisitteko ajatella kokoontuvan talossa olevaan (voitte valita useankin vaihtoehdon halutessanne)

juhlatilaan ☐ kyllä ☐ ei
 takkahuoneeseen ☐ kyllä ☐ ei
 terassille ☐ kyllä ☐ ei
 puutarhamajaan pihalla ☐ kyllä ☐ ei
 muualle, minne? ☐ kyllä ☐ ei

4.B. Voisitteko ajatella majoittavanne vieraanne talossa olevaan asunnostanne erilliseen vierashuoneeseen?

☐ kyllä ☐ ei

4.C. Jos edellä mainittuja yhteiskäyttöisiä tiloja olisi, uskotte niiden käytön

sujuvan talossanne hyvässä yhteis-
ymmärryksessä ☐ kyllä ☐ ei
 varausjärjestelmän mukaan
 entisestään parantavan
 talon henkeä ☐ kyllä ☐ ei
 aiheuttavan ristiriitoja
 ja sekaannuksia ☐ kyllä ☐ ei

4.D. Jos edellä mainittuja yhteiskäyttöisiä tiloja olisi, uskotte niiden

pysyvän hyvässä kunnossa
 ei yhteisestä sopimuksesta ☐ kyllä ☐ ei
 pysyvän hyvässä kunnossa
 talon isännän tai emännän
 valvonnassa ☐ kyllä ☐ ei
 menevän pian joka tapauk-
 sessa niin huonoon kuntoon,
 ettette käyttäisi sitä ☐ kyllä ☐ ei

4.E. Oletteko valmis maksamaan yhteistilan hoidosta aiheutuvat kulut vuokrassa, jos sen ansiosta tarvitsette pienemmän asunnon it-sellenne (kulut pienemmät kuin vakinaisessa asunnossa olevan vierashuoneen tai muun vastaavan harvemmin tarvittavan tilan)

☐ kyllä ☐ ei

ASUMISPALVELUJEN LAATU

1. Esiintyykö talossanne tällä hetkellä ...

	ei	vähän	paljon	erittäin paljon
rappujen ja seinien likaisuutta tai epäsiisteyttä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
puutteita saunan puhtaudessa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
puutteita pesutuvan puhtaudessa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
pihan roskaisuutta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ilkipuolista ilkipuolista (olette itse havainneet)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ulkopuolista ilkipuolista (olette itse havainneet)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
väkivallan uhkaa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
julkista juopottelua?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
naapureiden metelöintiä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
naapurin muuta häirintää?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
meteliä yöaikaan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
juhlintaa ja äänekkästä liikkumista muulloin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
päihteiden tai huumeiden käyttöä tai kauppaa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
häiritseviä lapsi- tai nuorisojengejä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
lemmikkieläimien aiheuttamaa häirintää?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
muuta epäjärjestystä, tms.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Oletteko viimeksi kuluneen vuoden aikana kääntynyt isännän tai emännän puoleen

	ei	kerran	useammin
toivoaksenne huoltoa tai korjausta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
huomauttaaksenne siivouksesta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
valittaaksenne naapureista.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sopiaksenne vuokranmaksun lykkäyksestä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sopiaksenne asunnonvaihtoasioista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
muusta asiasta.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Miten S-Asunnot on mielestänne toiminut seuraavissa asioissa?

	erittäin hyvin	melko hyvin	en osaa sanoa	melko huonosti	erittäin huonosti
huolto- tai korjaustyön nopeus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
huolto- tai korjaustyön laatu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
huolto- tai korjaustyön ajankohdasta sopiminen..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vuokranmaksuongelmien hoito	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
asunnon vaihtaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rauhattomuuteen tai muuhun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
järjestyshäiriöön puuttuminen					
yhteistyö ja palveluhalukkuus yleensä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Seuraavassa on joukko väitteitä. Vastatkaa kunkin kohdalla, mitä mieltä väitteestä olette.

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
voin vaikuttaa asuntoani koskeviin päätöksiin ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
säännöt ovat kaikille asukkaille samat ja					
koskevat kaikkia yhtä lailla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isäntä tai emäntä kuuntelee asukkaita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isäntä tai emäntä kohtelee talomme					
asukkaita ystävällisesti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isäntä tai emäntä tiedottaa asioista riittävästi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S-Asuntojen henkilökunta kuuntelee asukkaita ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S-Asuntojen henkilökunta kohtelee talomme					
asukkaita ystävällisesti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S-Asuntojen henkilökunta tiedottaa asioista					
riittävästi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toisinaan jää epäselväksi kenen vastuulla					
asioiden hoitaminen on	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIIHTYMINEN JA YHTEISÖLLISYYS

1. Seuraavassa on joukko väitteitä asukkaiden välisistä suhteista. Vastatkaa kunkin kohdalla, mitä mieltä väitteestä olette.

	täysin samaa mieltä	jokseen- kin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseen- kin eri mieltä	täysin eri mieltä
en tunne talosta juuri ketään	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
saan helposti tarvittaessa apua naapureilta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tässä talossa kukaan ei välitä paljoakaan siitä, mitä toisille tapahtuu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
talossa on asukkaita, joista ei uskalleta valittaa ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
talossa oleskelee ulkopuolista väkeä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
useimmat ihmiset eivät oikeastaan haluaisi nähdä vaivaa auttaakseen toisia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.A. Jos talossa ilmenee jokin ongelma, onko mielestänne parasta, että

- ☐ isäntä tai emäntä avustaa asian hoitamisessa.
- ☐ S-Asuntojen edustaja puuttuu asiaan.
- ☐ ulkopuolinen kuten poliisi tai kaupungin sosiaalitoimi puuttuu asiaan.
- ☐ asukastoimikunta hoitaa asian
- ☐ asukkaat pystyvät hoitamaan sen kuntoon
- ☐ pikkuasioihin ei puututa

2.B. Onko asioihin mielestänne

- ☐ puututtu liian aikaisin
- ☐ kuuluu puuttua ennen kuin ongelmasta tulee
- ☐ liian suuri
- ☐ kannattaisi katsoa ensin, josko asia hoituu omalla painolla

3.A. Kuuluteko asukastoimikuntaan?

- ☐ kyllä ☐ ette
- ☐ ette tiedä, mikä se on ja missä ja koska kokoontuu

3.B. Käyttekö asukaskokouksissa?

- ☐ kyllä ☐ ette
- ☐ ette ole saanut tietoa niistä

3.C. Oletteko osallistuneet talon talkoisiin?

- ☐ kyllä ☐ ette
- ☐ ette ole saanut tietoa niistä

4.A. Toimitteko muutoin aktiivisesti asuinyhteisössänne?

(Voitte valita usean vaihtoehdon.)

- ☐ ei (Vastatkaa seuraavaksi kohtaan 5)
- ☐ kyllä

4.B. Miten toimitte asuinyhteisössänne?

- ☐ teillä on naapureiden kanssa yhteisiä harrastuksia tai yhteistä tekemistä talon kerho- ja yhteistiloissa
- ☐ teillä on naapureiden kanssa yhteisiä harrastuksia tai yhteistä tekemistä ja tapaute muualla kuin talon tiloissa, esimerkiksi kävely- tai juoksulenkillä, kahvilassa, jne.
- ☐ auttelette joskus naapurianne tavaroiden kantamisessa tai pikkukorjauksissa
- ☐ auttelette joskus naapurianne hänelle sattuneissa ongelmissa tai ratkaisette hänen ongelmiaan
- ☐ käytte joskus naapurinne avuksi hänen asioillaan tai kaupassa
- ☐ hoidatte joskus naapurinne lapsia pihalla
- ☐ olette ystävystyneet lastenne ystävien vanhempien kanssa
- ☐ olette hyvän päivän tuttu jonkun tai monien kanssa, joita tervehditte
- ☐ teillä on hyvän päivän tuttuja talossa, joiden kanssa vaihdatte pari sanaa arkisista asioista, huolista tai kun jotain hauskaa on sattunut
- ☐ teillä on hyvät naapurit, joiden kanssa jutella ja joiden luona käydä kylässä kahvilassa tms.
- ☐ pidätte yhteyttä vain ystäviinne ja sukulaisiinne, ette naapureihin
- ☐ olette saaneet ystäviä vapaaehtoistyöntekijöistä, jotka vierailevat luonanne
- ☐ muuta yhteistä, mitä?

3.D. Oletteko osallistuneet talon yhteisiin retkiin ja muihin tapahtumiin?

- ☐ kyllä ☐ ette
☐ ette ole saanut tietoa niistä

3.E. Käyttekö kimppasaunassa?

- ☐ kyllä ☐ ette
☐ ette ole saanut tietoa niistä

5. Haluaisitteko toimia aktiivisemmin asuinyhteisössänne?

- ☐ kyllä ☐ ei
☐ kyllä, mutta ette jostain syystä voi

6. Jos ette osallistu asukkaiden, asukas-toimikunnan tai isännän (vaihtoehtoisesti emännän) järjestämään yhteiseen toimintaan, voitteko kertoa miksi ette.

- ☐ ei erityistä syytä
☐ ette ehdi
☐ ette tarvitse enempää aktiviteetteja elämäänne
☐ ette kaipaa lisää sosiaalisia suhteita
☐ sairautenne tai muu henkilökohtainen syy estää osallistumisenne
☐ haluatte toisenlaista yhteistä toimintaa, kuin mitä nyt on järjestetty tai tavallisesti järjestetään, mitä haluaisitte tilalle?

☐ ette pidä asukkaiden yhteistoimintaa lainkaan tarpeellisena (esimerkiksi haluatte elää omis- sa oloissanne ja maksatte kaikista tarvittavista palveluista vuokrassa)
☐ muu syy, mikä?
-

NAAPURUSTO**1. Entä millaisina näette yhteydet naapurustoon (siis asutukseen oman asuintalonne tontin ulkopuolella)?**

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
En tunne tältä alueelta juuri ketään	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tällä alueella asuu "hyvän päivän tuttujani" ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tällä alueella asuu perhetuttujani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alueen palvelut muodostavat miellyttävän oleskelupaikan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vapaat puistoalueet ovat miellyttäviä paikkoja viettää aikaa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jos talossa ilmenee jokin vakava ongelma, naapurusto valittaa heti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naapurustossa sattuu usein sellaista, joka aiheuttaa valituksen meidän talon asukkaista, vaikka heissä ei olisi syytäkään	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naapurustossa sattuu usein sellaista, joka häiritsee asumistamme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Mitä muuta haluaisitte sanoa yhteydenpidosta naapureihinne ja naapurustoon (tai siellä mahdollisesti asuviin ystäviinne ja sukulaisiinne)?

VIESTINTÄ JA SÄHKÖISTEN PALVELUJEN KÄYTTÖ

1.A. Onko teillä toimiva internetyhteys?

- ☐ kotona ☐ talossa ☐ ei

1.B. Käytättekö sitä?

- ☐ ette (vastatkaa seuraavaksi kohtaan 3.A)
☐ kyllä joskus
☐ kyllä usein (ainakin kerran viikossa)

3.A. Onko teillä?

- ☐ lankapuhelin
☐ kännykkä

2. Mihin käytätte kotitietokonetta? (Voitte mainita useita.)

- ☐ työn tekeminen
☐ harrastukseni harrastamiseen
☐ yhteydenpitoon sukulaisiin
☐ yhteydenpitoon ystäviin
☐ yhteydenpitoon naapureihin
☐ tiedon hankintaan
☐ asiointiin, kuten erilaisten ilmoitusten ja anomusten tekoon netissa
☐ palvelujen saamiseen, kuten ostosten tekemiseen, ajanvaraukseen tai lippujen varaamiseen
☐ muuhun, mihin?

4. Millä tavalla pidätte yhteyttä sukulaisiin ja ystäviin?

(Valitkaa useampi kuin yksi vaihtoehto kuhunkin kohtaan, jos olette yhteydessä toisiin useammalla tavalla.)

	käy- mällä	soitta- malla	teksti- viesteillä sähkö- postilla	postitse	muulla tavoin	ei yhteyttä
lapsiin tai vanhempiin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
muihin sukulaisiin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ystäviin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
naapureihin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
talon isäntään tai emäntään	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sosiaalityön tekijöihin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kotipalveluun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
terveydenhoitohenkilökuntaan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
muualle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TAUSTATIEDOT

Keräämme joitakin taustatietoja tutkimustuloksen analyysia varten. Toivottavasti, ette koe kysymyksiä tungetteleviksi ja voitte vastata niihin. Haluamme vakuuttaa, että antamianne tietoja ei voi missään yhteydessä yhdistää henkilötietoihinne eikä henkilöllisyytenne tule tutkijoiden eikä muidenkaan tietoon. Kaikki tiedot tutkimuksesta tullaan käsittelemään ja julkaisemaan täysin nimettöminä, taloyhtiökohtaisina keskiarvoyhteenvetoina ja taustatietojen mukaan jaoteltuina.

1. Sukupuolelle? ☐ nainen ☐ mies
 2. Ikänne? Minä vuonna olette syntyneet?
 19

3.A. Äidinkielenne

- ☐ Suomi ☐ Ruotsi
☐ Venäjä ☐ Viro
☐ Somali ☐ Muu, mikä?

3.B. Kuulutteko johonkin etniseen tai vähemmistöryhmään?

- ☐ Ette ☐ Kyllä, mihin

4. Mitä uskontoa tunnustatte?

- ☐ kristinusko ☐ islam
☐ juutalaisuus ☐ buddhalaisuus
☐ hindulaisuus ☐ sikhiläisyys
☐ kiinalaiset ja japanilaiset perinteet
☐ alkuperäisuskonnot
☐ ei uskonnollista vakaumusta

5.A. Kenen kanssa tällä hetkellä asutte?

- ☐ yksin
☐ yksinhuoltajana
☐ puolison tai avopuolison kanssa ilman lapsia
☐ puolison tai avopuolison ja lasten kanssa ydinperheenä
☐ puolison tai avopuolison ja lasten kanssa uusperheenä
☐ lapsen perheessä
☐ perheeseen kuuluu lisäksi molemmat vanhempi tai appivanhempi
☐ perheeseen kuuluu lisäksi toinen vanhempi tai appivanhempi
☐ perheeseen kuuluu lisäksi muita sukulaisia tai ystäviä
☐ yhteisönä muiden kanssa, kuten ystävien
☐ (ei sukulaisuussuhteeseen perustuva kotitalous)
☐ vielä muulla tavoin?

5.B. Kuinka monta lasta perheeseenne kuuluu?

- alaikäistä yhteistä lastanne ☐
 täysi-ikäistä yhteistä lastanne ☐
 alaikäistä omaa lastanne ☐
 täysi-ikäistä omaa lastanne ☐
 puolison alaikäistä lasta ☐
 puolison täysi-ikäistä lasta ☐
 muita lapsia kuten adoptio-, sukulaisen tms. ☐

5.C. Perhekokonne?

- vakituisesti asumassa ___ henkilöä
 pienimmillään asumassa ___ henkilöä
 (esimerkiksi osa uusperheen lapsista asuu välillä muualla)
 suurimmillaan asumassa ___ henkilöä
 (esimerkiksi toistuvasti vieraisilla olevat mukaan lukien)
 teillä käy yövieraita ___ henkilöä,
☐ kerran viikossa ☐ kerran kuussa
☐ puolivuositain

6.A. Yleissivistävä pohjakoulutuksenne?

- ☐ kansakoulu ja kansalaiskoulu
☐ peruskoulu / kansakoulu ja keskikoulu
☐ lukio ja ylioppilastutkinto
☐ muu yleissivistävä perustutkinto

6.B. Entä millainen ammatillinen koulutus teillä on (merkitkää korkein mahdollinen)?

- ☐ ei koulutusta
☐ keskiaste (ammatillinen peruskoulutus, ammattitutkinto tai erikoisammattitutkinto, kuten merkantti, sähköasentaja)?
☐ alin korkea-aste eli tutkinnot jotka eivät ole ammattikorkeakoulututkintoja, kuten tekniikko, agrologi, hortonomi, sairaanhoitaja, yo-merkonomi, merkonomi

- ☐ alempi korkeakouluaste eli ammatti-korkeakoulututkinnot, alemmat korkea-koulututkinnot ja mm. insinööri ja merikapteeni
 - ☐ ylempi korkeakouluaste eli ylemmät korkeakoulututkinnot ns. maisteritutkinnot ja lääkäreiden erikoistumistutkinnot
 - ☐ tutkijakoulutus (lisensiaatti ja tohtori)
 - ☐ muu ammatillinen koulutus, mikä?
-

7.A. Mistä lähteestä saatte tällä hetkellä tuloa? (tarvittaessa valitkaa usea vaihtoehto)

- ☐ ette lainkaan
 - ☐ kokopäivätyössä kotona
 - ☐ kokopäivätyössä kodin ulkopuolella
 - ☐ osa-aikatyössä kotona
 - ☐ osa-aikatyössä kodin ulkopuolella
 - ☐ yrittäjä
 - ☐ omaishoitaja
 - ☐ eläkkeellä (vanhuus-, varhais-, sairas-, työttömyyseläkkeellä)
 - ☐ työn työnhakijatyöttömyyspäivärahalla
 - ☐ pitkäaikaistyön työttömyyspäivärahalla
 - ☐ opintotuki tai stipendiaatti
 - ☐ asumistuki
 - ☐ toimeentulotuki
 - ☐ sukulaisten apu
 - ☐ muu tuki, yhteisö kotihoidon tuki (kotiaiti), vanhempainraha, yms.
 - ☐ muu, mikä?
-

7.B. Onko teillä muuta toimintaa, josta ette saa tuloja?

- ☐ vapaaehtois- tai hyväntekeväisyystyö
 - ☐ vapaaehtoinen auttamistehtävä, kuten että hoidatte vanhuksia, sairaita, vammaisia tai lapsia (lapsenlapset tai muut, omaishoitajana olo vastataan kohtaan 7.A.)
 - ☐ harrastus, joka vie yhtä lailla aikaa kuin työ tai osa-aikatyö (yhdistystoiminta, harrastuskerho, säännöllinen liikunta, tms.)? Mikä?
-
- ☐ muu harrastus (joko kerran tai pari viikossa tai aina ajoittain)? Mikä?
-
- ☐ Ei ole, ettekä haluakaan
 - ☐ Ei ole, vaikka haluaisitte, mutta ette voi

7.C. Voitteko kertoa mikä rajoittaa aktiivisuuttanne?

- ☐ sairaus tai vamma estää
 - ☐ riippuvuus estää
 - ☐ rahan puute estää
 - ☐ tilan puute estää
 - ☐ sopivan ryhmän puute estää
 - ☐ omaisen (lasten) hoitaminen estää
 - ☐ lähipiirinne ei hyväksy
 - ☐ muu syy estää, mikä?
-

8. Mihin tuloluokkaan nykyisin kuulutte, kun taloutenne kuukauden nettotulot lasketaan yhteen?

- ☐ 570 Euroa tai vähemmän
- ☐ 571 - 1000 Euroa
- ☐ 1001 - 1500 Euroa
- ☐ 1501 - 2000 Euroa
- ☐ 2001 Euroa tai enemmän
- ☐ ette tiedä

9. Onko teillä jokin erityinen menoerä?

- ☐ olette ylivelkaantunut, teidät on todettu varattomaksi
- ☐ olette velkasaneerauksessa
- ☐ lähetätte rahaa omaisille tms.
- ☐ avustatte muutoin toisessa taloudessa asuvia tuloihinne nähden merkittävällä summalla
- ☐ harrastuksenne on kallis
- ☐ sairautenne aiheuttaa tuloihinne nähden ison menoerän
- ☐ opiskelunne nielee varoja
- ☐ säästätte merkittävää summaa tulevaa tarvetta varten
- ☐ muu

10. Kuka huolehtii lasten kustannuksista?

- ☐ kumpikin vanhempi vastaa lasten kustannuksista yhteisesti
- ☐ kumpikin vanhempi vastaa omien lastensa kustannuksista
- ☐ toinen vanhempi vastaa kaikkien lasten kustannuksista

11.A. Onko vuokranne?

- ☐ sopiva (vastatkaa seuraavaksi kysymyseen 12)
- ☐ liian suuri

11.B. Mikä olisi teille sopiva vuokrataso

_____ euroa kuussa (tai _____ euroa neliölle)

11.C. Miten teille sopivaan vuokratasoon mielestänne tulisi päästä?

- ☐ antamalla teillekin asumistukea (nykyiset tulonne ylittävät tulorajat)
- ☐ nostamalla saamaanne asumistuen määrää
- ☐ parantamalla nykyistä palkkaanne, jotta tulonne riittävät paremmin vuokraan
- ☐ parantamalla muita ansiomahdollisuuksianne (kouluttautuminen, ylityöt, yms.), jotta tulonne riittävät paremmin vuokraan
- ☐ maksamalla kaikille kansalaispalkkaa, jolla taataan riittävä summa vuokranmaksuun

12.A. Kuinka suuri vuokrankorotus johtaisi poismuuttoon, jos tulonne pysyvät ennallaan, _____ euron korotus kuussa

12.B. Onko teillä muuta sanottavaa vuokrasta?

13.A. Onko vuokralla asuminen teille

- ☐ mieleinen asumismuoto, jossa haluatte pysyä (vastatkaa seuraavaksi kysymyseen 14)
- ☐ tilapäinen asumismuoto (esim. tämän hetkisen elämäntilanteen vuoksi)

13.B. Mistä syystä tilapäisratkaisu

- ☐ opiskelette
- ☐ olette juuri eronnut, enkä ole vielä ratkaisut vakituista asumistani
- ☐ olette juuri kokenut muun suuren elämänmuutoksen, enkä ole vielä ratkaissut vakituista
- ☐ vakinaista asumistani
- ☐ olette paluumuuttaja
- ☐ olette muu maahanmuuttaja
- ☐ tarvitsette asunnon uuden työnne vuoksi
- ☐ olette itsenäistymässä lapsuuden kodistanne
- ☐ muusta syystä

13.C. Suunnitteletko muuttavanne vakituisesti?

- ☐ toiseen vuokra-asuntoon
- ☐ omistusasuntoon
- ☐ yhteisasumiseen, hoitolaitokseen, tms.
- ☐ muualle (esim. ulkomaille, tms.)

14. Miten asuisitte, jos tulonne olisivat selvästi nykyistä paremmat?

- ☐ nykyistä paremmin
- ☐ nykyisellä tavalla ja käyttäisin ylimääräiset varat muuhun
- ☐ muuta sanottavaa varojenne käytöstä eri menoeriin,

16.A. Kuinka voitte?

- ☐ Hyvin
- ☐ Melko hyvin
- ☐ Keskitasoisesti
- ☐ Melko huonosti
- ☐ Huonosti

16.B. Onko teillä on sairaus (fyysinen vaiva, pysyvä vamma, mielenterveysongelma tai riippuvuus), joka

- ☐ vaatii lääke- tai muuta hoitoa, mutta voitte elää siitä huolimatta normaalia elämää
- ☐ aiheuttaa elämäännne ylimääräisiä ongelmia
- ☐ ei ole

17. Uskotteko voivanne vaikuttaa terveyteenne ja olevanne itse siitä osittain vastuussa?

- ☐ ei ☐ kyllä

18. Jos pidättekö huolta terveydestänne, niin miten teistä on tärkeää tehdä se?

- ☐ syömällä terveellisesti (noudattamalla perinteitä tai muita ohjeita, nauttimalla lisäravinteita, yms.)
- ☐ ulkoilemalla ja liikunnalla
- ☐ nukkumalla riittävästi
- ☐ pitämällä huolta riittävästi virkistäytymisestä
- ☐ välttämällä nautintoaineita (tupakka, päih-teet)
- ☐ käymällä erilaisissa hoidoissa, kuten fysio-terapiassa, hieronnassa, kylpylässä, tms.
- ☐ muulla tavoin, miten

19. Kun nyt olette miettineet terveyttänne ja sen ylläpitämistä, onko jokin asumiseen liittyvä asia tullut mieleenne, joka

A. voisi parantaa terveyttänne

B. taikka mikä nyt heikentää sitä

ASUMISHISTORIA

Elämänkaari voidaan jakaa muutamaan vaiheeseen: lapsuus, nuoruus, aikuisuus, keski- tai kolmas ikä ja vanhuus. Koska olemme yksilöitä ja elämme erilailla, ei näitä ikäkausia voida tarkkaan määrittää. Karkeasti voidaan ajatella lapsuuden vaihtuvan nuoruudeksi nykyään jo 12–13 -vuotiaana, aiemmin ehkä vasta 14–15 vuoden iässä. Aikuisuuden alku mielletään täysi-ikäisyyden saavuttamiseen eli 18 vuoden ikään ja sen usein ajatellaan päättyvän eläkevuosien alkuun 65 vuoden ikään (jotkut pääsevät varhaiseläkkeelle jo 57 -vuotiaana). Nykyään eläkkeelle jääminen ei välttämättä tarkoita kuitenkaan vanhuuden alkamista vaan niin sanotun keski- tai kolmannen iän alkua. Vanhuus ajatellaan tutkimuksellisesti alkavan, kun henkilöllä alkaa olla terveydellisiä tai muita vaikeuksia selvittää arjessa. Keskimäärin niitä alkoi aiemmin ilmetä enenevässä määrin 75 vuoden iässä, mutta nykyään vasta 80 ikävuoden jälkeen. Yksilölliset erot niin aikuistumisessa kuin vanhenemisessä ovat merkittäviä.

Mitkä ovat teidän elämänne käännekohdat ja miten olette eri elämänne vaiheissa asuneet? Vastatkaa seuraavissa kysymyksissä omin sanoin ikänne mukaisesti tähänastisen elämänne vaiheet.

A.1. Missä asuitte lapsuudessa?

B. Missä asuitte nuoruudessa?

D.2. Missä olette asuneet tai asuitte keski- tai kolmannessa iässä (eläkkeelle jäämisestä lähtien)?

A.2. Milloin lapsuutenne mielestänne loppui (itsenäistytte nuoreksi aikuiseksi)?

_____ vuoden iässä

C. Missä olette asuneet tai asuitte aikuisuudessa (noin 18–19 -vuotiaasta lähtien) ?

D.1. Milloin jätte eläkkeelle? _____ vuoden iässä**E.1. Missä asutte vanhuudessa?**

2.A. Muistatteko suunnilleen, kuinka monta kertaa olette muuttaneet elämänne aikana?

Jos ette muista, vastatkaa seuraavaksi kohtaan 2.B. (Laskekaa mukaan myös ne muutot, jotka johtuivat normaalista elämänmuutoksesta, kuten muutosta pois vanhempien luota.)

E.2. Minkä ikäisenä tunsitte itsenne vanhaksi? _____ vuoden iässä

lapsuudessa	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
nuoruudessa	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
aikuisuudessa	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
keski- tai kolmannessa iässä	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
vanhuudessa	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

2.B. Jos ette, muista muuttokertoja, voitteko sanoa muutitteko

	useammin kuin kerran	useammin kuin viisi kertaa	vielä useammin
lapsuudessa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nuoruudessa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
aikuisuudessa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keski- tai kolmannessa iässä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vanhuudessa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Minkä vuoksi olette muuttaneet nyt Ässäkoteihin? Voitte valita useita vaihtoehtoja.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> vanhempien elämäntilanteen muutos | <input type="checkbox"/> asuinalueen taso yleisesti huono |
| <input type="checkbox"/> muutto vanhempien luota | <input type="checkbox"/> asunnon ahtaus |
| <input type="checkbox"/> opiskelu | <input type="checkbox"/> liian suuri asunto |
| <input type="checkbox"/> työpaikan vaihto | <input type="checkbox"/> asunnon huono laatutaso |
| <input type="checkbox"/> uudet aktiviteetit, kuten harrastukset | <input type="checkbox"/> sukulaisten tai tuttavien luona asuminen |
| <input type="checkbox"/> terveyden muuttuminen | <input type="checkbox"/> asunnottomuus |
| <input type="checkbox"/> eläkkeelle jääminen | <input type="checkbox"/> halu muuttaa kerrostaloon |
| <input type="checkbox"/> maasta muutto | <input type="checkbox"/> halu muuttaa pientaloon (rivitalo tai omakotitalo) |
| <input type="checkbox"/> korkeat asumiskustannukset | <input type="checkbox"/> halu muuttaa asuntolaan |
| <input type="checkbox"/> asumisoikeuden jatkuvuuden epävarmuus | <input type="checkbox"/> mukavuudenhalu |
| <input type="checkbox"/> irtisanominen tai häätöuhka | <input type="checkbox"/> muutto lähelle sukulaisia |
| <input type="checkbox"/> alueen rauhattomuus | <input type="checkbox"/> muutto lähelle ystäviä |
| <input type="checkbox"/> alueen sopimattomuus lasten kasvuympäristöksi | <input type="checkbox"/> muu syy |
| <input type="checkbox"/> puutteelliset tai kaukana sijaitsevat palvelut | |
| <input type="checkbox"/> huonot liikenneyhteydet | |

KIITOS VASTAUKSESTANNE !

KUVAILULEHTI

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			Julkaisuaika Elokuu 2009
Tekijä(t)	Mervi Himanen			
Julkaisun nimi	Kestävän ja vuorovaikutteisen vuokra-asumisen toimintamallin kehittäminen: Asumistietoisuudella asukaskeskeiseen toimintaympäristöön			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 01/2009			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Vuonna 2006 aloitetun kolmevuotisen Kaupunkikylä-hankkeen tavoitteena oli kehittää S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n asumistuotantokonsepteja ja Ässäkoti-brändiä. Kehitystyötä varten kerättiin tietoa S-Asunnot Oy:n, Suomen Ässäkodit Oy:n sekä heidän yhteistyökumppaneidensa toiminnasta mm. asukaskyselyllä. Kerättyä tietoa verrattiin muuhun vuokra-asumisesta olevaan asiantuntijatietoon, muilla tutkimuksilla kerättyihin asumispalautteisiin sekä kiinteistöopin ja -liiketoiminnan teorioihin. Saadut tulokset omaksuttiin kohdeyritysten toimintamalleihin.</p> <p>Kaupunkikylä-hankkeen kuluessa S-Asunnot Oy kehitti edelleen toimintaansa asuntorakennuttajasta ja asumispalvelujen tuottajasta kokonaisvaltaisen asumisen tuottajaksi. Hankkeessa käsiteltiin asumispalvelujen suunnittelun erityiskysymyksiä sekä kehitettiin asumisessa käytettäviä liiketoiminnallisia mahdollisuuksia, asukkaiden tarpeet ja toiveet huomioiden. Hankkeessa etsittiin radikaaleja asumisinnovaatioita, joilla kunkin osapuolen edut täyttyvät. Hankkeen kohdeyrityksissä tehtiin muun innovaatiotoiminnan lisäksi myös selvitys vanhusten asumisen eriyttämisestä omaksi toiminnakseen, soveltaen käänteisen asuntolainamallin toimintakonseptia. Tämän lisäksi selvitettiin yhteisötalouden sekä sosiaalisen tai yleishyödyllisen yritystoiminnan kehittämistä.</p> <p>Asukaskysely tuotti tietoa asukkaiden käsityksistä ja kokemuksista S-Asunnot Oy:n pieniä asuntoja tarvitsevien asuntotuotannosta ja Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalveluista. Malmin Ässäkodeista saatu asukaspalaute sekä vahvistaa muiden asunto- ja asumistutkimusten tuloksia että kyseenalaistaa joitakin vallitsevia käsityksiä hyvästä asumisesta. Analyysin yhteydessä selkeytettiin, mitä asukastarvelähtöinen ja asuntotuotannon kysyntään perustuva lähestymistapa tarkoittavat, sekä mitkä ovat niiden käyttömahdollisuudet asumista kehitettäessä.</p> <p>Hankkeessa huomattiin, että edullisen asumisen takaamiseksi tarvitaan toimiva kiinteistön ja palvelutoiminnan kokonaisuus. Työ setlementtiasumisen ja muiden alan toimijoiden yhteistyömahdollisuuksien löytämiseksi on aloitettu. Sen avulla pyritään täydentämään Ässäkodeissa toteutettavia nykyisiä ja uusia käytäntöjä.</p> <p>Merkittävänä läpimurtona S-Asunnot Oy:n ja Suomen Ässäkodit Oy:n toimintaa käsittelevän Kaupunkikylä-hankkeen tuloksista on syntynyt kiinteistöjohtamisen teorian laajennus. Tämä tieteellinen innovaatio ehdottaa neljättä ulottuvuutta kiinteistöjohtamisen teoriaan: yksilökeskeistä liiketoimintaympäristöä (<i>occupant-consciousness in user centric ecosystems</i>). Hanke tuotti siitä empiiristä tietoa, joka pohjautuu asumistietoisuuden lisääntymiseen kiinteistöjohtamisen työkentässä.</p>			
Asiasanat	asuntotuotanto, asuminen, kiinteistöjohtaminen, käyttäjätutkimus			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, RAY			
	ISBN (nid.)	ISBN 978-952-11-3524-8	ISSN (pain.)	ISSN (verkkoj.) 1797-5514
	Sivuja 148	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus www.ara.fi > Julkaisut > Raportit			
Julkaisun kustantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			
Painopaikka ja -aika				

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Finansierings- oh utvecklingscentralen för boendet			Datum Augusti 2009
Författare	Mervi Himanen			
Publikationens titel	Kestävän ja vuorovaikutteisen vuokra-asumisen toimintamallin kehittäminen : Asumistietoisuudella asukaskeskeiseen toimintaympäristöön			
Publikationsserie och nummer	Rapporter av Finansierings- oh utvecklingscentralen för boendet 01/2009			
Publikationens tema				
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>Syftet med det treåriga Kaupunkikyläprojektet (stadsbyprojektet; övers. anm.) var att utveckla ett koncept för S-Asunnot Oy:s och Suomen Ässäkodit Oy:s bostadsproduktion och brandet Ässäkoti. Uppgifter för utvecklingsarbetet insamlades genom bl.a. en boendeenkät av S-Asunnot Oy, Suomen Ässäkodit Oy samt deras samarbetsparter. De insamlade uppgifterna jämfördes med redan existerande information om annat hyresboende, invånarrespons som insamlats inom andra undersökningar samt med teorier om fastighetslära och fastighetsekonomi. Resultaten togs in i målföretagens verksamhetsmodeller.</p> <p>Under tiden som Kaupunkikyläprojektet pågick vidareutvecklade S-Asunnot Oy sin verksamhet från att ha omfattat produktion av bostäder och boendetjänster till en mera helhetsbetonad boendeproduktion. Inom ramen för projektet behandlades specialfrågor för planering av boendeservice samt utvecklades möjligheterna för affärsverksamhet inom boendet, med beaktande av de boendes behov och önskemål. Inom projektet presenterades radikala innovationer för boendet, vilka tillvaratog alla parterers intressen. I företagen som utgjorde mål för projektet gjordes utom innovationsverksamheten också en utredning om hur åldringsboendet kan differentieras till en egen verksamhet genom att tillämpa modellen för omvänt bostadslån på verksamhetskonceptet.</p> <p>Enkäten som riktades till de boende gav information om de boendes uppfattningar och erfarenheter av S-Asunnot Oy:s produktion av bostäder för dem som behöver små bostäder samt om Suomen Ässäkodit Oy:s boendeservice. Responsen från de boende i Malmin Ässäkodit både styrker resultaten från andra bostads- och boendeundersökningar och ifrågasätter en del av de rådande uppfattningarna om ett gott boende. I samband med analysen klarades vad ett närmelsesätt som utgår från boendebehovet och efterfrågan på bostadsproduktion innebär samt vilka möjligheter det finns att utnyttja detta vid utvecklingen av boendet.</p> <p>Man lade inom projektet märke till att förutsättningen för ett förmånligt boende är en helhet där både fastigheten och serviceverksamheten fungerar. Arbetet för att hitta samarbetsmöjligheter för settlementboende och andra aktörer i branschen har inletts. Med det strävar man till att komplettera rådande och framtida praxis som tillämpas eller kommer att tillämpas inom Ässäkodit.</p> <p>Utvidgningen av teorin om fastighetsledning som uppstod ur resultaten från projektet Kaupunkikylä som behandlar S-asunnot Oy:s och Ässäkodit Oy:s verksamhet bör ses som ett betydande genombrott. Denna vetenskapliga innovation föreslår en fjärde dimension för teorin om fastighetsledning: en individcentrerad miljö för affärsverksamhet (<i>occupant-consciousness in user centric ecosystems</i>). Projektet gav empirisk kunskap om detta, vilken grundar sig på en ökad boendemedvetenhet i fastighetsledningens arbetsfält.</p>			
Nyckelord	boende, bostadsproduktion, fastighetsförvaltning, brukarundersökning			
Finansiär/ uppdragsgivare	Finansierings- oh utvecklingscentralen för boendet, RAY			
	ISBN (hft.)	ISBN 978-952-11-3524-8	ISSN (print)	ISSN (online)
	Sidantal 148	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/ distribution	Finansierings- oh utvecklingscentralen för boendet www.ara.fi > Publikationer > Rapporter			
Förläggare	Finansierings- oh utvecklingscentralen för boendet			
Tryckeri/tryckningsort -år				

Vuonna 2006 aloitettiin kolmevuotinen projekti, jonka tavoitteena oli kehittää silloisen S-Asunnot Oy:n (myöhemmin S-Asunnot Oy ja Suomen Ässäkodit Oy) asumistuotannon konseptia. Kehitystyötä varten kerättiin tietoa S-Asunnot Oy:n, Suomen Ässäkodit Oy:n sekä heidän yhteistyökumppaneidensa toiminnasta sekä järjestettiin asukaskyselyn avulla. Kyselyllä selvitettiin asukkaiden käsityksiä ja kokemuksia S-Asunnot Oy:n asuntotuotannon ja Suomen Ässäkodit Oy:n asumispalvelujen laadusta. Projektin asumiskokemuksta mittaavan kyselyn analyysi yhdessä toimintanalyysin kanssa on tuottanut tuloksia, jotka ottavat kantaa pienten rakennuttajaorganisaatioiden tarpeiden näkökulmasta samoihin seikkoihin kuin asumisen tutkimus- ja kehitystoiminta sekä vilkkaana käynyt keskustelu asumisen kehittämisestä.

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus



PL 30
15141 Lahti
Käyntiosoite:
Vesijärvenkatu 11 A
www.ara.fi

